

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
ФГБОУ ВО «Иркутский государственный аграрный университет
имени А.А. Ежевского»

Кафедра Землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной мелиорации

Афони́на Т.Е.

«Кадастр недвижимости»

Учебное пособие для магистров очного и заочного
обучения направления подготовки 21.04.02 – Землеустройства
и кадастров

Иркутск 2018

УДК 504.064.36

*Утверждено на заседании научно-методического Совета ИрГАУ
имени А.А. Ежевского протокол №5 от 25 июня 2018 г.*

Составитель:

Афони́на Т.Е. – д.г.н, профессор кафедры землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной мелиорации

*Учебное пособие по дисциплине «Кадастр недвижимости»
предназначено для студентов очного и заочного обучения ФГБОУ ВПО
«Иркутский государственный аграрный университет имени А.А. Ежевского»
агрономического факультета по направлению подготовки 21.04.02.*

Рецензенты:

Глухов Олег Викторович к.т.н., заместитель главного инженера АО
«Кадастр съёмка»

Зайцев Александр Михайлович к.с.-х.н., доцент,
декан агрономического факультета ФГБОУ ВО Иркутский ГАУ

© Афони́на Т.Е., 2018

© Иркутский государственный
аграрный университет имени
А.А. Ежевского, 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРЕ	10
1.1 История развития земельно-кадастровых отношений в России....	10
1.2 Кадастры и регистрация прав на недвижимое имущество в зарубежных странах.....	18
1.3 Общая характеристика современного законодательства в области ведения государственного кадастра недвижимости.....	31
1.4 Понятие государственного кадастра недвижимости.....	38
ГЛАВА 2 КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СВЯЗИ С ОБРАЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	45
2.1 Геодезическая и картографическая основа государственной кадастровой деятельности.....	45
2.2 Субъекты и объекты государственного кадастрового учета, и их полномочия при ведении Государственного реестра недвижимости...	49
2.2.1 Кадастровый инженер.....	49
2.2.2 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).....	56
2.2.3 Объекты государственного кадастрового учета.....	61
2.4 Кадастровые работы при образовании объектов недвижимости	62
2.5 Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации и присвоение кадастровых номеров.....	75
2.6 Проведение кадастровых работ при образовании земельного участка путем выдела.....	78
ГЛАВА 3. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	84
3.1 Источники кадастровой информации. ЕГРН в системе регулирования недвижимости	84

3.2 Понятие, предмет и объекты кадастрового учета	87
3.3 Состав сведений государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	90
3.4 Кадастровый учет объектов недвижимости.....	95
3.5 Осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав с 01.01.2017 года.....	98
3.6 Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.....	121
3.7. Кадастровый учет и регистрация земельных участков с обременениями.....	126
3.8. Постановка на кадастровый учет многоконтурных земельных участков.....	138
3.9 Исправление технических и реестровых ошибок в кадастровых сведениях	145
3.10. Формирование реестрового дела	149
Список литературы.....	154
Приложения	158

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях кадастровая деятельность в России становится важным элементом в экономике земельных отношений и объектов недвижимости. В настоящее время земельные отношения выступают как различные сделки с землей - купля-продажа, аренда, субаренда, ипотека, залог, наследование, дарение. При развитии рыночных отношений каждый объект должен иметь свой статус и место в структурах государственного управления земельными ресурсами и объектами недвижимости. Для управления земельными ресурсами и объектами недвижимости, при современных рыночных отношениях, был определен государственный кадастр недвижимости (ГКН), который вступил в действие в 2008 г., после принятия ФЗ 221 от 24. 07. 2007 г [6] .

Кадастр недвижимости создавался, во-первых для государственного учета всех земельных ресурсов, как национального богатства страны, во - вторых для обеспечения гарантий прав собственников на земельные участки и другие объекты недвижимости. Кроме того кадастр недвижимости создавался для развития цивилизованного рынка земельных участков, справедливому сбору налогов и последующему поступлению доходов в казну от использования земли, рациональному использованию и охране земельных ресурсов и иного недвижимого имущества, прочно связанного с ними [23]. Кадастру недвижимости предшествовал Земельный кадастр (Земельный кадастр- систематизированный свод документированных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель), ведение которого было начато в 1968 г., и к 1990 г. земельный кадастр был окончательно сформирован как многоцелевая, интегрированная система сведений о правовом, природном и экономическом положении земель, направленных на решение задач

управления в различных сферах экономики. Однако, земельный кадастр не соответствовал начавшимся в 1990 г. реформам, т.к. носил характер монопольной собственности государства на землю, и административно-командной системой управления и распределения земельных ресурсов.

Стоит отметить, что земельный кадастр получил свое развитие в советский период и был успешно использован в становлении ранних рыночных отношений. Согласно, земельного кодекса, земли носили статус природных объектов и рассматривались сугубо как природные объекты. С развитием рыночных отношений земля стала выступать в роли объекта купли-продажи, аренды, субаренды, ипотеки, залога, наследования, дарения, т.е. с экономической точки зрения стала выступать объектом недвижимого имущества.

Вместе с тем земельный кадастр представлял собой систематизированный свод документированных сведений о земельных участках,

предназначенный для однозначного описания участков с целью дальнейшей регистрации прав на них, а другие объекты недвижимости (здания, сооружения, помещения) не ставились на государственный кадастровый учет. Поэтому в России было сформировано новое федеральное ведомство: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР), на которую возложена функция формирования и ведения государственного кадастра недвижимости [23]. Эта служба создана Указом Президента РФ от 25 декабря 2008 г. на базе Федеральной регистрационной службы путем присоединения к ней Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимости) и Федеральной службы геодезии и картографии (Роскартографии) с соответствующей передачей ей всех функций упраздняемых ведомств [6].

Как известно, до вступления в действие ГКН в России, во время становления рыночной экономики, существовали две системы: кадастр зарегистрированных участков земли и другой зарегистрированной недвижимости. Например, жилой дом, земельный участок или другая недвижимость были оформлены в соответствии с порядком, действовавшим в регионе на тот момент. Договоры регистрировали в БТИ или в местной администрации. Если объектом недвижимости являлся земельный участок, то документы регистрировали в местном земельном комитете и выдавали «розовое» свидетельство о праве собственности. Единого порядка регистрации не было. Где-то было заведено регистрировать договоры в БТИ, где-то – в администрации. В связи с этим начал действовать особый порядок оформления прав на недвижимое имущество. Он был введен в действие федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[11], который был заменен на Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) "О государственной регистрации недвижимости"[9].

С 2017 г. произошли почти глобальные изменения в кадастре недвижимости. С 1 января 2017 года государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ. Был обновлен ФЗ 221, который с 01.01.2017 г. стал называться «О кадастровой деятельности» Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 28.02.2018) "О кадастровой деятельности"[10].

С 2017 года в регистрации недвижимости изменилось следующее:

1. С 1 января 2017 г., согласно ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее объединены в единую систему учета и регистрации и проводятся одновременно.

2. Регистрация прав и кадастровый учет недвижимого имущества осуществляются одним органом - Росреестром.

3. Формируется Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который объединит сведения, содержащиеся в настоящее время в кадастре недвижимости и ЕГРП.

4. Уточнены объекты недвижимости, которые подлежат кадастровому учету, и права на которые регистрируются. Согласно новому Закону в кадастр недвижимости вносятся сведения о едином недвижимом комплексе и предприятию как имущественном комплексе.

5. Кадастровый учет объектов и государственная регистрация прав проводится как одновременно, так и отдельно.

6. Изменились правила обращения с заявлением о кадастровом учете недвижимости и государственной регистрации прав.

7. Отменили требование об обязательном представлении учредительных документов юридического лица. Согласно новому Закону Росреестр самостоятельно запрашивает учредительные документы юридического лица, обратившегося за учетом объекта и государственной регистрацией прав на него. Организация вправе подать такие документы по собственной инициативе.

8. Сократили общий срок кадастрового учета и государственной регистрации прав.

9. Уточнили основания приостановления кадастрового учета и государственной регистрации по решению государственного регистратора.

10. Увеличились сроки, на которые приостанавливаются учет и государственная регистрация.

11. Не будет выдаваться Свидетельство о государственной регистрации права.

12. Кадастровый учет и госрегистрация могут проводиться без участия правообладателя.

Все эти вопросы будут рассмотрены в учебном пособии. Содержание учебного пособия подготовлено в соответствии с действующей законодательной и нормативной базой в области управления земельными ресурсами и государственного кадастра недвижимости.

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРЕ

1. История развития земельно-кадастровых отношений в России

Кадастровые отношения являются самыми древними в мире, их корни уходят к временам Древнего Египта – около 3000 лет до н.э., в это время начинается учет земель и описание их границ. «Термин «Кадастр» возник во времена правления римского императора Августа (27 г. до н. э. - 14 г. до н. э.), при котором была утверждена единица учета сбора дани за землю - *caputigum* - и введена перепись населения - *caputigumregistrum*» - цитируется из <https://ru.wikipedia.org/wiki/Кадастр> [24].

«Кадастр» происходит от латинского «*caput*», что означало «податный предмет». В период правления уже упомянутого императора Августа, была утверждена единица учета сбора дани за землю - «*caputigum*». В дальнейшем это слово изменяется на «*cata-strum*», позже - «*cadastre*» (франц.), дословно «книга-реестр». Первый римский кадастр, названный «*ТабулесЦензуалес*», введен еще в VI в. до н. э. Сервием Туллем. В данном кадастре была проведена съемка периметра недвижимого имущества, и установлен налог с учетом типа почвы, ее возделывания, качества и продуктивности.

Историю возникновения кадастровых отношений в России можно разделить на несколько этапов. К первому этапу можно отнести первые описания земель в России, которые начали проводить в 9 веке. Описание земель касались, главным образом, монастырских и церковных земель и служили основанием для наделения духовенства имуществом, в частности землей.

Во времена правления Ивана Грозного (16 в.) большое значение приобретала правовая сторона кадастра, которая включала земельно-регистрационные сведения и была связана с оформлением права

собственности на землю. Кадастр становится основой правового обеспечения земельной собственности и решения различных гражданских дел о границах владений и землепользований, а также для сбора податей. Для описания земель в это время было создано специальное учреждение – «Поместный приказ», который стал общегосударственным руководящим центром, объединяющим межевые, кадастровые и крепостные работы. Описания земель осуществлялись лицами, которые назывались писцами, дозорщиками и мерщиками. На них возлагалось измерение пашни, перелогов, сенокосов, лесов и прочих угодий. Количество земли исчислялось приближенно. Сведения о земле отражали в «Писцовых книгах», которые имели юридический и правовой характер. При заполнении книг проверяли права землевладельца на данные описываемые земли. Купля-продажа земли, обмен земельными владениями, передача земель по наследству подтверждались документами и отражались в писцовых книгах. Данные книги признавались государством в качестве важнейшего доказательства прав на землю, а сама запись в них приобретала характер земельной регистрации.

К концу 17 века приступили к размежеванию всех земель без исключения. В писцовых наказах 1680-1684 гг. межевание впервые отделяется от описания земель и землевладельцев для целей налогообложения. Главной задачей валовых писцов было размежевание земель, но при этом им вменялось в обязанность проверять права на землю и разыскивать «примерные земли» (неправомерно прирезанные к владению территории). На практике межевание по наказам 1680-1684 гг. ограничивалось небольшими масштабами, и в 1688 г. совершенно прекратилось. Точных результатов оно и не могло дать не только потому, что большие леса были совсем исключены из рассмотрения, но

также потому, что орудиями измерения служили простая веревка и сажень.

При Елизавете Петровне в 1754 г. была обнародована основанная на писцовом наказе 1684 г., межевая инструкция, в которой упраздняется различие между поместными и вотчинными землями, мерную веревку заменяет десятисаженная цепь, за единицу меры принимают десятину, межевщик снабжается астролябией. Межевщик сопровождался геодезистом и военной командой, он должен был измерять и межевать земли в порученном ему округе, а также проверять и утверждать права на владение в конкретном пространстве или на определенных границах.

Начатое в 1755 г. межевание, продвигалось очень медленно, чуть ли не каждый шаг межевщика вызывал пререкания со стороны владельцев. В связи с этим, манифест о генеральном размежевании земель от 19 сентября 1765 г. стал учреждать межевание на новых основаниях. Задача генерального межевания стало исключительно «всех владельцев собственное спокойствие и развод по настоящим границам их владения». Упраздняли ревизию прав и обнаружение примерных земель: надлежало «только межевать и класть на планы земли каждого владения».

Вместе с манифестом обнародовали генеральные правила, которые потом были положены в основу новых инструкций: первая—для землемеров (13 февраля 1766 г.), другая—для межевых губернских канцелярий и провинциальных контор (25 мая 1766 г.). Правила предписывали «все земли межевать не к именам владельцев, но и к именам сел и деревень, а пустоши к их собственным названиям»; при этом, все же, всякому владельцу какой-то совокупности селений и пустошей было постановлено отмежевывать данную совокупность по внешней границе без межевания внутри нее. Споры о границах

решались посредством вмешательства межевых контор и канцелярий, которые должны были утверждать на оспоренных местах межи, а затем поручать землемеру проведение их на местности. Отказавшись от полной конфискации примерных территорий, государство приобрело стимул для владельцев земли к полюбовному размежеванию: правила приписывали отыскивать у спорщиков примерные земли и оставлять их им в размере не более 10%, и не отыскивать такие земли у тех, кто воздерживался от спора.

В России к началу 20 века основными тенденциями развития в области земельных отношений были значительное сокращение дворянской земельной собственности и некоторое уменьшение государственной, а также увеличение площадей крестьянского землевладения.

После Социалистической революции в 1917 г. земельные отношения в России резко изменились, вся земля была национализирована государством. Сразу же после революции был принят Декрет ВЦИК «О социализации земли» 1918 г. Данным правовым актом закрепили всенародную собственность на землю, положения «О социалистическом землеустройстве» 1919 г. закрепили две основные формы собственности: государственную и коллективную. В то же время с этим земля практически прекратила являться объектом налогообложения. Наряду с этим, советское государство нуждалось в сведениях о земле, был введен земельный кадастр.

Земельный кадастр являл собой регистрационные сведения по землепользователям, которые были сведены в единую книгу, а также количественные и качественные характеристики земель. Основа Кадастра – развернутая система систематически проводившихся за счет государственных средств съемок и обследований земель лесного фонда и сельскохозяйственного назначения. Сведения о землях

промышленности и территории городов и других поселений приводились в кадастре обобщенно и недостаточно полно. Регистрацию осуществляли в государственных земельно-кадастровых книгах районов (городов) и именовали государственной регистрацией землепользования.

С 1955 г. был введен государственный учет наличия и распределения земли по угодьям и землепользователям. За годы советской власти были созданы основные виды кадастров: земельный кадастр, водный и лесной. Основные учетные и отчетные кадастровые документы создавали в виде:

- государственных актов на право пользования землей,
- списков землепользователей,
- земельно-кадастровых книг предприятий и организаций,
- планово-картографических материалов.

Перечисленные документы создавались в рукописной форме и имели достаточно низкую точность.

В советский период учет земель заключался в процессе регистрации земельных участков и территориальных зон с одновременным внесением данных в Единый государственный реестр земель. Кадастр советского периода, который был установлен Законом СССР от 13.12.1968 № 3401-VII «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и Союзных Республик», представлял собой таблицы дифференцированных по пользователям сведений о качественных характеристиках земель России, сведенные в единую книгу.

В период «перестройки» земля вновь становится объектом гражданского оборота и объектом налогообложения. Переход прав на целые земельные участки или их отдельные части от одних землевладельцев к другим осуществлялся по воле этих лиц без издания

нормативных актов органов власти. Это приводило к тому, что органы местной и государственной власти не располагали информацией о земле и не могли правильно исчислять и собирать плату за землю. Остро активизировался оборот очень большого числа мелких земельных участков, отданных в собственность гражданам для ведения садоводства и индивидуального жилищного строительства. Стали появляться межевые споры, которые было невозможно разрешить цивилизованным путем из-за отсутствия в Земельном кадастре сведений о местоположении на местности границ, разделяющих смежные земельные участки. Данные обстоятельства создали предпосылки для возникновения необходимости фиксировать границы земельных участков в Земельном кадастре. Перечисленные изменения нашли свое отражение в Федеральном законе от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре». Данный Закон был призван урегулировать отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению государственного земельного кадастра.

В соответствии с Федеральным законом государственное управление в данной области деятельности осуществляется через федеральный орган исполнительной власти – Государственный комитет РФ по земельной политике (Госкомзем России). Указом Президента РФ от 17.05.2000 г. № 867 «О структуре федеральных органов исполнительной власти» Госкомзем был упразднен, и образовалась Федеральная служба земельного кадастра России (Росземкадастр). В данный период в субъектах были созданы новые некоммерческие организации - федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» (ФГУ ЗКП), на которые приказом Росземкадастра от 10.08.2000 № 6 были возложены обязанности по осуществлению государственного кадастрового учета земельных участков. В марте 2004 г. Указом президента РФ от 09.03.2004 № 314 «О системе и

структуре федеральных органов исполнительной власти» Федеральная служба земельного кадастра РФ преобразована в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость).

В декабре 2008 года Указом Президента Российской Федерации № 1847 создана федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), объединяющая три ведомства: Росрегистрацию, Роснедвижимость и Роскартографию.

Кадастр недвижимости, который велся до 01.01.2017 г. представлял собой начало формирования земельных отношений и кадастрового учета на период становления правовых, экономических функций земельно-кадастровых отношений. Кадастр стал вестись с 2008 года, после вступления в силу положений Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [6]. Этот закон являлся продолжением и развитием Федерального закона от 02.01.2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» [7].

В настоящее время участниками земельных отношений России являются субъекты РФ, муниципальные образования, предприятия, организации, учреждения и граждане РФ. Земельным правом регулируются главным образом экономические земельные отношения:

- кадастровая деятельность,
- отнесение земель к категориям по целевому назначению,
- порядок предоставления и изъятия земель,
- земельные отношения в части урегулирования споров и т.д.

Федеральный закон о кадастре предусмотрел включение в реестр объектов недвижимости как сведений о земельных участках и объектах капитального строительства, так и таких, как сведения о границах территорий субъектов РФ в виде границ между субъектами РФ, границ муниципальных образований и населенных пунктов, сведений о зонах с особыми условиями использования территорий, о территориальных

зонах, устанавливаемых правилами землепользования и застройки на территории муниципальных образований.

При постановке на государственный кадастровый учет каждый объект недвижимости получает собственный, неповторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер. Таким образом, государственный кадастр недвижимости есть информационный ресурс, объединяющий в общий реестр объекты капитального строительства и земельные участки на которых они расположены, с привязкой объектов капитального строительства к земельным участкам путем определения координат характерных точек контуров объектов. Это был первый шаг к введению единого налога на недвижимость.

Существенно модифицировались технологии, которые применялись при ведении кадастра недвижимости. Одним из первых данный закон предусмотрел возможность необходимые для кадастрового учета документы, представлять в орган кадастрового учета не в бумажном виде, а в электронном, и более того, использовать для этой цели каналы связи общего пользования.

Предоставление сведений кадастра недвижимости также передвинулось на качественно новый уровень по сравнению с кадастром земельным. Так, в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 27.02.2010 № 75 определяющим способы и формы предоставления сведений кадастра недвижимости, приоритетной, как для подачи запросов о предоставлении сведений, так и для собственно предоставляемых сведений, стала форма электронного документа. Кроме этого, Законом о кадастре установлена обязанность органа кадастрового учета реализовывать предоставление сведений кадастра неопределенному кругу лиц в виде публичной кадастровой

карты путем размещения ее на официальном сайте органа кадастрового учета.

Таким образом, земельно-кадастровые отношения России прошли через веяния различных исторических времен, впитывая в себя особенности каждого этапа развития государства и общества. Сейчас, на современном этапе развития, данные отношения также не являются незыблемыми и завершенными, а продолжают динамично развиваться и совершенствоваться.

1.2 Кадастры и регистрация прав на недвижимое имущество в зарубежных странах

На настоящее время в мире имеется множество разных видов кадастровых систем, которые, как правило, соответствуют своим национальным особенностям в области государственного управления всем земельным фондом и возникающих земельных отношений.

В Российском государстве современная модель кадастра действует с марта 2008 года, то есть с момента вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В России ГКН организовывается из реестра различных объектов недвижимости, кадастровых дел, а также кадастровых карт. Реестром объектов недвижимости выступает систематизированный свод записей о различных объектах недвижимости. Кадастровые дела включают скомплектованные, а также систематизированные документы, на основе которых определенные сведения включены в ГКН [6]. Кадастровые карты представляют тематические карты, которые составлены на единой картографической основе, на которых в

графической форме и текстовой форме воспроизводятся кадастровые сведения.

Западноевропейские кадастровые системы в общих чертах одинаковы и содержат: регистр участков, кадастровые карты и ведение правовых записей. Техника учета владений различна, хотя реестр участков недвижимости имеет каждое государство.

В Германии кадастровая система включает две части: поземельной книги и кадастра, которые тесно взаимосвязаны. Понятие «земельный участок», согласно немецкому праву, соединяет два признака: «ограниченная часть земной поверхности» и «регистрационная запись в поземельной книге».

Организация и ведение земельного кадастра по-разному реализовываются в различных федеральных землях Германии. Так, на федеральной земле Гессен земельными делами занимается Министерство экономики, транспорта и развития территории в г. Висбаден. В его компетенции находится Геодезическое управление земли Гессен, руководящее деятельностью учреждений геодезии и топографической съемки на территории федеральной земли, кроме того, Министерство ведет контроль и организует деятельность 26 главных управлений по региональному развитию, кадастру и землеустройству.

Законодательная основа для ведения кадастра – Закон земли Гессен «О кадастре недвижимости и геодезической съемке» от 2 октября 1992 г., которые определяет пути создания и ведения земельного кадастра и задачи геодезической съемки.

В федеральной земле Саксония вопросы земельного кадастра находятся в компетенции Министерства внутренних дел и Земельного геодезического управления, контролирующей деятельность 18

государственных учреждений геодезии и землеустройства, городских учреждений геодезии, государственных лицензированных землемеров.

В других землях Германии вопросами управления земельными ресурсами и ведения земельного кадастра занимаются Министерство финансов, Министерство экономического развития.

Поземельная книга в Германии предназначена для:

- определения и установления прав на отдельные земельные участки;
- регистрации обременения собственности (земельных участков);
- предоставления установленных законом гарантий прав собственности.

В поземельной книге регистрируют все права на земельный участок. Для всякого из этих прав заводится отдельный лист поземельной книги.

Согласно немецким законам, внесение записи в поземельную книгу есть необходимое условие любого приобретения прав на земельный участок или других конституционных прав, приравненных к ним.

Если в исключительном случае случился переход собственности на землю без записи, то в поземельную книгу вносится дополнительная корректирующая запись.

Земельные участки в Германии подлежат обязательной регистрации, за исключением находящихся в государственной собственности Федеративной Республики Германия, также собственности федеральных земель, церковных общин, коммун, монастырей и общественных путей железнодорожного сообщения. Территориально-организационная единица в поземельной книге есть часть сельской общины или часть города (район), а уполномоченным учреждением по ведению поземельной книги - Поземельное

управление при участковом суде, представляющем собой суд низшей инстанции в Германии. Всего в поземельных книгах Германии, которые рассматриваются как государственные реестры, зарегистрировано 61,3 млн. земельных участков.

Регистрация всех прав собственности в поземельной книге содействует укреплению правовой надежности в правовых, экономических отношениях и в области управления (например, налоги, планирование). Все записи в поземельной книге являются юридически верными вплоть до доказательства противного.

Каждый гражданин Германии может доверять данным поземельной книги. На основе данного доверия к правильности записей поземельной книги могут приниматься юридические и экономические решения.

Поземельная книга Германии включает описание правовых условий законного владения земельными участками. Данная информация включает, прежде всего, сведения о владельцах, их правах, обременениях и лицах, которые имеют претензии. В поземельную книгу, в отличие от кадастра недвижимости, вносят не все земельные участки. Так, государственные земельные участки, не находящиеся в обороте, не обязательно включать в книгу. Регистрируются только необходимые к занесению права и те лишь на основе заявления, а не по инициативе Управления. Изменение права обретает силу с момента его занесения в поземельную книгу.

В поземельную книгу заносится содержание договора о купле-продаже и данные измерений земельного участка (данные кадастра, площадь в гектарах, обозначение, реальное пользование), регистрация прав согласно законодательству федеральных земель: права рыболовства, горнопромышленное право, права пользования.

Кадастр недвижимости содержит полную информацию о недвижимости на всей территории.

Кадастр недвижимости создает основную информационную систему для всех прочих данных, связанных с земельным участком:

- общественный реестр земельных участков для юридических отношений (поземельная книга);

- свидетельство результатов качества землепользования для сельскохозяйственных и лесохозяйственных площадей (качество пашни, плодородность земли, и т.д.) данные о действительном землепользовании застроенных территорий (городские территории, площади жилой застройки, территории общин, транспортные площади, зеленые насаждения и т.д.);

- содействует определению тригонометрических и высотных пунктов;

- представляет данные финансовому управлению для налогообложения;

- представляет и обрабатывает карты для строительства (планирование), экологии, защиты природы;

- представляет гражданину справки и документы о его землевладении, например, планы расположения, данные о границах.

Кадастр недвижимости состоит из 3-х частей:

- книга кадастра недвижимости (описательная часть);

- кадастровая карта (графическое отображение земельных участков);

- результаты геодезических вычислений.

Кадастр недвижимости в Германии ведется в цифровом виде с начала 70-х годов 20 века. Автоматизированная книга и карта кадастра недвижимости связаны между собой посредством номера и координат участка.

Немецкая система управления недвижимостью отличается детально обработанными процедурами, высокой точностью определения границ землевладений, гарантиями положения границ, гарантиями зарегистрированных прав, и т.п.

Рассмотрим ведение кадастровых отношений страны-представительницы англо-саксонской правовой системы - США. Значительное отличие данной правовой системы состоит в том, что система законодательства базируется не на кодексах и сводах законов, а на обычном праве. В силу этого те или иные события в области законодательства совершаются как следствие постановлений и определений судов, устанавливающих прецеденты.

США, как Швейцария, Канада и Австралия, является одним из наиболее ярких примеров государств с реальной федеративной структурой. Каждый штат США имеет свое правительство, ответственное за свое население и территорию. Внутри своих сфер они являются вполне суверенными, то есть осуществляют полный контроль. Понятие недвижимости, как в РФ, так и в США трактуется одинаково, как объект материального мира прочно и неразрывно связанный с землей, перемещение которого невозможно без нанесения ущерба.

Отличительной особенностью является то, что в США законодательство приписывает урожай, возвращенный на этой земле, также к категории недвижимости.

Источником ограничений владения недвижимостью является муниципальный свод законов, т. е. как в России, так и в США нельзя выходить за рамки дозволенного законом использования и владения недвижимостью. Государство также может выкупить объект недвижимости у владельца в принудительном порядке для нужд

государства. Земля также изначально принадлежит штатам (в России – Федерации) и передается во владение.

Для того чтобы знать, что совершалось с предметом вашей сделки в течение предшествующих лет, в США имеется система учета недвижимости. Кроме того, другая система - страхования титула - позволяет избежать неожиданностей.

Каждый участок земли неоднократно переходил из рук в руки, дробился, дарился или сдавался в аренду. За данный участок платили деньги, на нем возводили и разрушали строения, прокладывали подземные кабели и линии электропередач. Каждая такая операция и каждая сделка оставляет след на титуле.

Титул имеется у любой недвижимости –это летопись событий, захватывающая первого владельца до последнего. Ведет подобный учет соответствующий отдел штата или района, где расположен земельный участок и где регистрируются все сделки с недвижимостью. Первое, что делают при покупке недвижимости, - проверяют состояние титула на нее. С этой целью регистратору графства, штата или города подается запрос с указанием адреса, тот сообщает, какой «след» оставили в титуле предыдущие и сегодняшние владельцы. Право на владение недвижимостью определяется титулом, который может быть выдан владельцу или нескольким владельцам.

Если владелец один, то мы говорим о единоличном владении собственностью, если несколько - используется термин “совладение или объединенное владение”. В США признаются четыре вида и формы совладения. Их выбор имеет серьезные юридические и налоговые последствия при продаже недвижимости или в случае смерти одного из хозяев или супругов.

Первый тип - "*communityproperty*" (*общесемейное владение*) Супруги имеют равные права на все имущество, нажитое во время

брака. Если на титуле в купчей стоят два имени и написано “communityproperty”, каждый имеет ровно 50 процентов прав на продажу своей доли или унаследование доли совладельца.

Второй тип - “*tenancybythentirety(совместно-семейное владение)*”. Право на этот вид владения имеют только супружеские пары. Если один из супругов умирает, его (ее) доля автоматически переходит к другому супругу.

Такой вид владения не допускает раздела или продажи имущества без согласия обоих супругов даже в случае развода. В случае же “communityproperty”, каждая из сторон имеет право на продажу своей доли.

Третий тип - “*jointtenancy (общее владение)*” - разрешает совладельцам иметь неделимый интерес во всем имуществе, то есть каждый из совладельцев может распорядиться всей недвижимостью полностью, даже если ему принадлежит только 25% или 50%. По смерти одного совладельца имущество наследуется оставшимся, даже если он (она) не является мужем (женой) умершего.

Четвертый тип - “*tenancyincommon (совместное владение)*” чаще всего используется деловыми партнерами, родственниками, посторонними лицами. Доля умерших совладельцев не переходит оставшимся, а наследуется семьей покойного. Доля эта может продаваться, передаваться в дар или завещаться третьим лицам без согласия остальных совладельцев. Например, если имуществом в такой форме владеют более чем два партнера, закон считает, что вес имеют равные доли, “если в купчей не оговорено иначе”.

В России форм владения две: общая совместная собственность и общая долевая собственность.

Механизм покупки недвижимости в Америке кардинально отличается от российского механизма. У американцев больше шансов

приобрести недвижимость в отличии у граждан России, как в материальном, так и в правовом отношении. Права американцев защищены надежнее, так как они изначально работают с профессионалами брокерами, их задача только оплатить свою покупку. В этом случае у граждан США также нет проблем, так как в значительной степени задействована банковская система, ссуды, залого, кредиты, все это активно используется, более того, без этого не обходится ни одна сделка.

В американской системе регистрации круг участников отношений собственности гораздо шире. Кроме покупателя и продавца, существует круг третьих лиц, например, брокер и эскроу-компании, без которых сделка с недвижимостью становится невыполнимой. Порядок регистрации существенно отличается от российского порядка, как пакетом документов, так и порядком действий и системой в целом. Полномочия учреждения государственной регистрации гораздо уже. Его задача занести данные о свершившейся сделке в банк данных, а проверку подлинности документов оставляют эскроу-компаниям.

Несхож и порядок приема документов, а именно: такого процесса в Америке вообще не существует, весь пакет документов должен быть уже собран и одобрен эскроу-компанией и только после этого сведения передаются на государственную регистрацию.

Форма заключения сделки тоже существенно различается от российского варианта. Если в РФ сделка в основном заключается в присутствии покупателя и продавца, то в Америке покупатель может и вовсе никогда не встретиться с продавцом, достаточно нотариально заверенной доверенности, наделяющей любое лицо выступать «юристом де-факто». Данное доверенное лицо может купить или продать недвижимость, совершая все формальности, но он не может переписать купчую на свое имя, согласно закону. Также узаконена

деятельность брокера. В отличие от наших риэлторов, брокер в США является не только посредником, но и оценщиком недвижимости, хотя он получает процент от сделки, он не может переоценить объект, так как его оценка сравнивается с оценкой брокера другой стороны. Если эти две оценки кардинально отличаются друг от друга, сделка не совершится, обе стороны должны представить оценочный отчет и сойтись на одной цене.

(Брокер - это лицензированный агент, в обязанности которого входят такие функции: поиск покупателя, ведение переговоров, оформление продажи или обмен, связанный с недвижимостью). Контракт между хозяином недвижимости и брокером представляет собой письменное соглашение, где определяются специфические задачи брокера.

Основные договорные условия - это и форма финансирования сделки, и длительность периода, в течение которого хозяин обязан продать, а покупатель приобрести данную недвижимость. Все эти детали записываются в документ, который называется "Контракт о купле-продаже недвижимости и расписка о предоплате (залоге)" (*Purchase agreement and Deposit receipt*) и в этой форме представляется продавцу.

Чтобы сделка была совершена по всем правилам в США необходимо вмешательство беспристрастного третьего лица, которое доводит дело до конца. Таких механизмов в Америке два: адвокаты и эскроу компании, в функции которых входит обязанность следить за «правилами игры». (*Эскроу компания* – это регулируемая штатом корпорация, которая, получив от брокеров подписанный контракт, готовит еще один документ, называемый "инструкции эскроу"). Занявшись сделкой, эскроу компания тут же заказывает "Отчет

о состоянии титула" (Preliminarytitle report) у страховой компании, которая в дальнейшем будет страховать титул на эту покупку.

Когда все условия, сопутствующие (или препятствующие) сделке, устранены, эскроу компания готовит купчую за подписью продавца. Это основной документ, гарантирующий право владения недвижимостью.

Незыблемо правило: купчая должна точно и ясно идентифицировать землю, являющуюся предметом сделки. Обычно это достигается тем, что в ней указывается так называемый "юридический адрес" или "описание" (legaldiscription).

Когда у земли есть точный "юридический адрес", недвижимость может быть либо приобретена, либо передана во владение. Есть два вида купчих: гарантированная и формальный отказ от права собственности.

Гарантированная купчая ("grant deed") гарантирует, что владелец не продал предварительно свою недвижимость третьему лицу, что недвижимость свободна от каких бы то ни было залладных или долговых обязательств и, главное, обеспечивает покупателю вступление в права собственности и владения титулом сразу по завершении сделки. Наконец, все условия инструкций выполнены, деньги получены, купчая подписана. Для окончания сделки и "закрытия эскроу" необходимо сделать еще один важный шаг - зарегистрировать сделку.

В США существует непреклонное правило: должно не только состояться формальное окончание сделки, но и ее публичная регистрация, извещающая любого о том, что произошло какое-то событие, касающееся определенной недвижимости. С этой целью каждый округ, графство, штат имеют компьютеризованный земельный регистр - кадастр. В него заносятся все события, затрагивающие земли

округа или графства. Государственная регистрация в США является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, что также можно отнести к сходству двух систем. Государственная регистрация носит открытый характер, информацию о собственности и собственнике может получить каждый, кто пожелает. В Америке эта информация печатается в СМИ. Регистратор графства, штата или города, как и в РФ, назначается по согласованию с правительством [26].

Отличительным моментом является то, что Государственная регистрация в США не является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Помимо этого существует система страхования титула, которая позволяет избежать неожиданностей.

В США, как и в РФ за основу для учета и регистрации недвижимого имущества берется точная геодезическая сеть, юридические записи в границах землепользования и данные земельного использования. Используется эта информация в целях налогообложения, к чему стремится и наша кадастровая система.

Кроме этого, публичная регистрация позволяет местным властям реализовывать земельное налогообложение, что составляет львиную долю бюджета муниципалитетов.

Рассмотрим еще один пример – ведение кадастра во Франции, где исторически сложилась своя, довольно сложная система информационного обеспечения управления земельными ресурсами. Кадастровый план во Франции – основной кадастровый документ, он используется для установления (локализации) местоположения земельного участка и идентификации строений. План составляется для каждой коммуны и полностью охватывает ее территорию.

Парцелла (от французского *parcelle* - мелкий земельный участок, на котором крестьянин ведет сельское хозяйство) является базовой кадастровой единицей. Она представляет собой участок земли, который принадлежит одному собственнику. Каждая парцелла идентифицируется по уникальному номеру внутри кадастровой секции [26].

Сводный документ с целью учета и оценки имущества и для определения земельного налога застроенных и незастроенных земельных участков - это кадастровая матрица.

Согласно программе соглашения между налоговыми управлениями и местными органами власти сканируются кадастровые планы. Файлы со отсканированными планами заменяются бумажными копиями и служат основой для векторизации. Данные файлы ежегодно обновляются. Их можно приобрести для пользования за определенную плату.

Современный кадастр во Франции базируется на законе от 18.07.1974 г. Система регистрации фактически состоит из 353 реестров сгруппированных в шесть групп. Реестр предусматривает наличие Главного регистратора, несущего личную ответственность за правильность данных в реестре. Этот государственный служащий соответствующего ранга, единственный среди государственных служащих имеет такой статус, и, кроме должностного оклада, получает специальную доплату. Ответственными работниками реестров создан специальный страховой фонд на случай ошибок.

Функции кадастра во Франции: определение местоположения и идентификация земельных участков; описание их границ, характеристика строений, расчет базы для налогообложения земельных участков и строений; типа выращиваемых культур, обновление кадастрового плана и сопутствующей текстовой информации.

Выводы из анализа кадастровой системы Франции:

- земельный кадастр – основа для построения и поддержания различных видов кадастра и реестров(недвижимости, лесного, водного, природоохранного, градостроительного и т.д.)и основывается на земельных участках. Этим обеспечиваются информационная увязка всех видов кадастра, оперативное получение и передача информации о природных ресурсах, значительная эффективность кадастровой системы;

- существенный эффект дают информационные системы, в них интегрированы земельно-кадастровые и регистрационные системы в рамках одной организации;

- объекты недвижимого имущества, прочно связанные с землей, следуют за земельными участками. Земельный кадастр превращается в «кадастр недвижимости». Этот положительный опыт разрешает пользователям сэкономить время и средства[25].

1.3 Общая характеристика современного законодательства в области ведения государственного кадастра недвижимости

Нормативно-правовое обеспечение государственного кадастра недвижимости начало формироваться с принятием Федерального закона «О государственном земельном кадастре» в 2000 г., Земельного кодекса и Федерального закона «О землеустройстве» в 2001 г., Градостроительного кодекса в 2004 году [7,2,3,8].

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют следующие правовые документы: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ. С 01.01. 2017 г. вступил в силу Федеральный

закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017)[9], а также и Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 28.02.2018) "О кадастровой деятельности" [10]. Кроме данных основных законов действуют другие федеральные законы и нормативно правовые акты Российской Федерации. Рассмотрим основные нормативно правовые акты.

Гражданский кодекс Российской Федерации[4] регулирует:

- «- правовое положение участников гражданского оборота;
- основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав;
- прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав);
- договорные и иные обязательства;
- прочие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников».

Земельный кодекс РФ ("Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017)) регулирует все земельные отношения в России по охране земель как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, и ее использованию в процессе производственной деятельности [2].

Градостроительный кодекс РФ ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017)) регулирует следующие отношения:

- территориального планирования, градостроительного зонирования;
- планировки территории;

- архитектурно-строительного проектирования;
- строительства объектов капитального строительства, их реконструкции, также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов [3].

Жилищный кодекс РФ ("Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018)) [5] регулирует:

- возникновение, осуществление, изменение, прекращение права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- пользование общим имуществом собственников помещений;
- пользование жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- учет жилищного фонда;
- отнесение помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- переустройство и перепланировку жилых помещений;
- содержание и ремонт жилых помещений;
- создание и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- управление многоквартирными домами;
- предоставление коммунальных услуг;
- внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства [5].

В 2007 г. был принят Федеральный закон № 221 «О государственном кадастре недвижимости», который стал правовой основой для современного кадастра недвижимости [6].

Данный федеральный закон призван урегулировать отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности. В законе выделены две основные части:

- порядок проведения государственного кадастрового учета;
- кадастровая деятельность.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 4 февраля 2010 г. № 42 был утвержден Порядок ведения государственного кадастра недвижимости.

Для практического осуществления создания единой системы государственного кадастра недвижимости еще в 2001 году была принята Федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости». Ее цель – организация условий для последовательной, планомерной реализации государственной политики по обеспечению эффективного использования земли и другой недвижимости, активному вовлечению их в оборот и стимулированию инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в интересах удовлетворения потребностей граждан и общества.

С целью оформления прав на недвижимое имущество был принят федеральный закон от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [11], который вступил в силу 31 января 1998 г. С этого времени права на недвижимость и некоторые виды сделок с ним подлежат обязательной

регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

До принятия закона о государственной регистрации права на недвижимое имущество регистрировались разными органами. Так, если жилой дом или земельный участок были приобретены до 31 января 1998 г., то документы, доказывающие право собственников, должны быть оформлены согласно порядку, действовавшему в том или ином регионе на тот момент. Договоры регистрировали в Бюро технической инвентаризации или в местной администрации. Если объектом недвижимости был земельный участок, то документы регистрировали в местном земельном комитете, где выдавалось «розовое» свидетельство о праве собственности. Единого порядка регистрации не было.

До 31 января 1998 г. договоры купли-продажи недвижимого имущества подлежали обязательному нотариальному удостоверению. Новый закон данное требование отменил.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется Земельным кодексом РФ и Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" [12].

С 01.01.2017 г. вступили в действие следующие правовые акты: Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 № 221-ФЗ (Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 28.02.2018) "О кадастровой деятельности"); "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ(Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) "О государственной регистрации недвижимости");Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [13].

Данный закон регулирует отношения, которые возникают при осуществлении геодезической и картографической деятельности. Отдельные статьи закона посвящены вопросам проведения геодезических и картографических работ, выполняемых с целью обеспечения обороны России. Закон определяет обеспечение осуществления геодезической деятельности в РФ, конкретизирует порядок установления государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы, используемых на территории России, а также геодезических сетей специального назначения.

Особенное внимание акцентируется на вопросах мониторинга характеристик и обеспечения сохранности пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети.

Отдельная глава Закона посвящена вопросам информационного обеспечения выполнения геодезических и картографических работ. Вводятся такие понятия, как федеральный портал пространственных данных и региональные порталы пространственных данных, единая электронная картографическая основа.

В Законе были обновлены положения, которые касались осуществления федерального государственного надзора в области геодезии и картографии и лицензирования геодезической и картографической деятельности. С 01 января 2017 г. федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии осуществляет соблюдение требований к выполнению геодезических и картографических работ и их результатам; к обеспечению сохранности пунктов государственной геодезической сети, государственной

нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, а также пунктов геодезических сетей специального назначения. Надзор предусмотрен в случаях:

- соблюдения учрежденных правил использования наименований географических объектов в документах, картографических и иных изданиях, на дорожных и других указателях;

- соблюдения порядка установления местных систем координат;

- отображения Государственной границы РФ, территорий субъектов РФ, и муниципальных образований. Эти сведения отображаются на картах, планах, в официально изданных атласах в графической, фотографической и других формах, в том числе в электронной форме.

Также одновременно с новым законом о геодезии в силу вступило Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2016 № 1037, утверждающее порядок установления охранных зон пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети и определения их границ и правового режима.

В кадастровой деятельности, наряду с Федеральными законами, руководствуются актами и приказами, основными из которых являются:

- Приказ Министерства экономического развития РФ «О внесении изменения в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом минэкономразвития РФ от 1 сентября 2014 г. п 540 от 6 октября 2017 г. № 547»;

- Приказ Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 № 921 (ред. от 23.11.2016 г.) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке";

- Приказ Минэкономразвития РФ от 18 декабря 2015 г. n 953 об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений (ред. от 01.11.2016 г.).

1.4 Понятие государственного кадастра недвижимости

В соответствии с основными принципами Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [2], земля:

- основа жизни и деятельности человека;
- природный объект, как важнейшая составная часть природы;
- природный ресурс, используемый в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве;
- основа осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории РФ;
- недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав на землю

Согласно Конституции РФ: «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории» [1].

Государственный кадастр недвижимости, как особая информационная система, должен отражать качественное состояние земли как природного объекта, служить информационным источником при ведении государственного контроля охраной земель и ее за использованием.

Кадастровые отношения регулирует Федеральный закон РФ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [6]. В статье 1 данного федерального закона сказано,

что «государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с законом недвижимом имуществе, а также сведений 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, иных предусмотренных Федеральным законом сведений»[6].

В соответствии со ст. 13 ФЗ 221 [6], государственный кадастр недвижимости включает три раздела:

- 1) реестр объектов недвижимости;
- 2) кадастровые дела;
- 3) кадастровые карты.

В реестре объектов недвижимости содержатся все сведения в текстовой форме об объектах недвижимости, которые описаны и внесены в государственный кадастр недвижимости (реестр объектов недвижимости). Сведения об объектах недвижимости в электронном виде.

Кадастровые дела – это скомплектованные и систематизированные документы, на основании которых вносятся соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости. Раздел «Кадастровые дела» включает кадастровые дела следующих видов:

- кадастровых дел объектов недвижимости;
- кадастровых дел территориальных зон;
- кадастровых дел зон с особыми условиями использования территорий;
- кадастровых дел кадастрового деления;
- кадастровых дел геодезической основы ГКН;

- кадастровых дел картографической основы ГКН;
- кадастровых дел участков Государственной границы РФ;
- кадастровых дел границ между субъектами РФ;
- кадастровых дел границ муниципальных образований;
- кадастровых дел границ населенных пунктов.

Кадастровые карты, согласно ФЗ 221 [6] «представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической и текстовой форме воспроизводятся кадастровые сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства. В кадастровых картах отражены сведения о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории РФ, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей». Росреестр ведет кадастровые карты, предназначенные для использования широким кругом лиц - **публичные кадастровые карты**. Состав сведений публичных кадастровых карт, состав сведений иных кадастровых карт и виды таких карт в зависимости от цели их использования устанавливает орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети "Интернет".

Государственный кадастр недвижимости был создан и ведется в следующих целях:

- обеспечение признания государством факта существования или прекращения существования объекта учета;

- государственный учет, контроль за их использованием и охраной земель и других объектов недвижимости;
- планирование и регулирование использования земель и неразрывно связанных с ними объектов недвижимости;
- оценка недвижимого имущества и установление обоснованной платы за его использование;
- обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- защита прав граждан и юридических лиц на объекты недвижимости;
- информационное обеспечение гражданского оборота земли и других объектов недвижимости.

Задачами государственного кадастра недвижимости являлись:

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

Согласно ФЗ 221 [6] ведение государственного кадастра недвижимости реализовывалось на основе принципов:

- единство технологии его ведения на всей территории РФ;
- обеспечение общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений;
- сопоставимость кадастровых сведений со сведениями, которые содержатся в других государственных информационных ресурсах;
- ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется с использованием бумажных и (или) электронных носителей. При несоответствии сведений на бумажных и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях;

- в государственном кадастре недвижимости сведения вносит орган кадастрового учёта на основании поступивших в этот орган в установленном законом порядке документов;

- документы, которые содержатся в государственном кадастре недвижимости, подлежат постоянному хранению; их уничтожение и изъятие из них каких-либо частей не допускается;

- кадастровые сведения являются общедоступными сведениями, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничивает федеральный закон;

- ведение государственного кадастра недвижимости осуществляет орган кадастрового учёта в порядке, который установлен федеральным органом исполнительной власти и который уполномочен осуществлять функции по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществлять кадастровый учет и кадастровую деятельность (орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений).

В государственном кадастре недвижимости учету подлежат:

- земельные участки;

- здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства. В кадастр вносятся сведения о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами России, границах муниципальных образований, населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

В ФЗ 221[6] отмечено, что кадастровому учету не подлежат: участки недр; предприятия, как имущественные комплексы; воздушные и морские суда; суда внутреннего плавания; космические объекты.

Гражданским кодексом Российской Федерации вышеперечисленные объекты отнесены к недвижимым вещам.

Внесение в кадастр сведений о недвижимом имуществе свидетельствует о существовании конкретных объектов недвижимого имущества с характеристиками, которые позволяют определить объект недвижимого имущества в качестве индивидуально-определенной вещи ("уникальные характеристики объекта недвижимости"), или свидетельствуют о прекращении существования объекта недвижимого имущества.

В кадастр вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости. Эти сведения бывают основными и дополнительными. К основным сведениям относятся:

- вид объекта недвижимости;
- описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом является земельный участок;
- кадастровый номер и дата внесения номера в кадастр;
- описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
- кадастровый номер здания либо сооружения, в которых располагается помещение, номер этажа, описание местоположения помещения в пределах этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;
- площадь объекта недвижимости.

В кадастр недвижимости вносятся кроме основных сведений также дополнительные сведения об объекте недвижимости, в частности, такими сведениями могут являться сведения о ранее присвоенном

государственном учетном номере (кадастровом, инвентарном, условном). Вносятся сведения об адресе объекта, вещных правах на него, назначении здания, сооружения или помещения, природных объектах в пределах земельного участка, и т.д.

В сведениях о Государственной границе РФ, границах субъектов России, границах муниципальных образований, наряду с описанием местоположения границ, указывают реквизиты международных договоров и правовых актов, устанавливающих эти границы.

Основные функции Государственного кадастра:

- учетная функция. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости для цели регистрации прав на них;

- фискальная функция. Создание налогооблагаемой базы на основе определения кадастровой стоимости объектов недвижимости путем проведения массовой государственной кадастровой оценки для цели налогообложения.

- информационная функция. Информационное обеспечение граждан, бизнес-сообществ, органов государственной власти и управления достоверными и юридически значимыми сведениями об объектах недвижимости, их правовом положении и кадастровой стоимости.

Основные положения Государственного кадастра:

- государственный кадастровый учет объекта недвижимости – юридический акт признания и подтверждения государством факта существования объекта недвижимости и его индивидуализации, как объекта права и налогообложения;

- сведения государственного кадастра недвижимости обладают правовым характером;

- записи в государственном реестре недвижимости есть единственное доказательство существования объекта недвижимости в

его границах, т.е. пространственных пределах действия прав, а также установленного публично-правового режима его использования и состава его имущества.

ГЛАВА 2 КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СВЯЗИ С ОБРАЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Геодезическая и картографическая основа государственной кадастровой деятельности

Геодезической основой государственной кадастровой деятельности

(геодезическая основа кадастра) являются государственная геодезическая сеть и геодезические сети специального назначения - опорные межевые сети.

Опорная межевая сеть (ОМС) является геодезической сетью специального назначения, создаваемой для координатного обеспечения государственной кадастровой деятельности, мониторинга земель, землеустройства и других мероприятий по управлению земельным фондом России[9].

Опорная межевая сеть разделяется на 2 класса, которые обозначают ОМС1 и ОМС2, точность построения которых характеризуется средними квадратическими ошибками взаимного положения смежных пунктов соответственно не более 0,05 и 0,10 метра.

ОМС1 - используется, как правило, в городских условиях, где требуется большая точность по установлению (уточнению) границ городской территории, точечной застройки и других действий.

ОМС2 - используется в черте других сельских населенных пунктов для решения вышеуказанных задач, на землях сельскохозяйственного назначения и других землях для геодезического

обеспечения межевания земельных участков, мониторинга и инвентаризации земель, создания базовых межевых карт (планов) и др.

Каталог координат и высот пунктов ОМС вносится органом, осуществляющим кадастровый учет и ведение государственного реестра недвижимости, в государственный реестр недвижимости.

Картографическая основа государственного реестра недвижимости– карты, планы, требования к которым определяются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Картографической основой ЕГРН является единая электронная картографическая основа, создаваемая в соответствии с законодательством о геодезии и картографии. Сведения о картографической основе размещаются на официальном сайте Росреестра. В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, создаваемые Росреестром, цифровые ортофотопланы являются единой картографической основой ЕГРН. На основе ГКН Росреестром и его территориальными органами создаются кадастровые карты различной тематической направленности, которые в соответствии со статьей 13 Закона о кадастре являются неотъемлемой частью ГКН.

Ортофотоплан–это фотографический план местности на точной геодезической основе, который получен путём аэрофотосъемки.

В ЕГРН вносятся такие сведения о геодезической основе реестра:

- каталоги (списки) координат пунктов опорных межевых сетей с указанием системы координат;
- типы знаков опорных межевых сетей;
- описание местоположения пунктов опорных межевых сетей (абрисы).

В государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения о картографической основе кадастра:

- дата создания соответствующей картографической основы реестра;
- сведения об организации, создавшую соответствующую картографическую основу реестра;
- масштаб картографической основы реестра;
- система координат картографической основы реестра.

Местоположение границ земельного участка устанавливают путем определения координат характерных точек таких границ, т. е. точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части[9].

Методы определения координат характерных точек объектов недвижимости

Координаты характерных точек определяются следующими методами:

- 1) геодезический (полигонометрия, триангуляция, трилатерация, прямые, обратные, комбинированные засечки и иные геодезические методы);
- 2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- 3) картометрический;
- 4) фотограмметрический;
- 5) аналитический.

Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, устанавливают на основе Приказа Минэкономразвития России от 17.08.2012 г. № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

Для оценки точности определения координат характерных точек рассчитывают среднюю квадратическую погрешность. Средняя

квадратическая погрешность местоположения характерных точек принимают равной величине средней квадратической погрешности характерной точки, которая имеет максимальное значение. Средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки определяют по следующей формуле:

$$M_t = \sqrt{m_0^2 + m_1^2},$$

где:

M_t - средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно ближайшего пункта опорной межевой сети;

m_0 - средняя квадратическая погрешность местоположения точки съемочного обоснования относительно ближайшего пункта опорной межевой сети;

m_1 - средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно точки съемочного обоснования, с которой производилось ее определение.

Величина средней квадратической погрешности местоположения характерной точки границы земельного участка не должна превышать значение точности определения координат характерных точек границ земельных участков, представленных в таблице 1, из установленных в Приложении № 2 приказу Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 [14].

При осуществлении кадастровых работ должны применяться сведения государственного кадастра недвижимости о местоположении границ смежных земельных участков (соответствующие координаты характерных точек границ). При этом важно отметить, что при повторном определении координат характерных точек границ земельных участков (например, при восстановлении границы

земельного участка) является допустимым изменение значения координат в рамках средней квадратической погрешности положения характерных точек границ.

Таблица 1 - Значения точности определения координат характерных точек границ земельных участков

№ п/п	Категория земель и разрешенное использование земельных участков	Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, не более, 1 м
1	Земельные участки, отнесенные к землям населенных пунктов	0,10
2	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства	0,20
3	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, указанных в п. 2	2,50
4	Земельные участки, отнесенные к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения	0,50
5	Земельные участки, отнесенные к землям особо охраняемых территорий и объектов	2,50
6	Земельные участки, отнесенные к землям лесного фонда, землям водного фонда и землям запаса	5,00
7	Земельные участки, не указанные в п.п. 1-6	2,50

2.2 Субъекты и объекты государственного кадастрового учета, и их полномочия при ведении Государственного реестра недвижимости

2.2.1 Кадастровый инженер

Кадастровой деятельностью занимается кадастровый инженер. Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» определено, что кадастровую деятельность в отношении земельных участков с 01.01.2011 года имеют право осуществлять лишь лица,

которые имеют квалификационный аттестат кадастрового инженера - кадастровые инженеры.

Начиная с 01.01.2014 года кадастровую деятельность в отношении всех объектов недвижимости, подлежащих государственному кадастровому учету в соответствии с Законом о кадастре, уполномочены исполнять только кадастровые инженеры.

Претендовать на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера могут как индивидуальные предприниматели, так и специалисты компаний, организаций, работающих в данной области.

В приказе Минэкономразвития России (Приказ Минэкономразвития России от 29.06.2016 № 413 (ред. от 30.10.2017) "Об утверждении перечня специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности") [15] представлен перечень специальностей и направлений для лиц, которые могут получить аттестат кадастрового инженера (табл. 2).

Непременными условиями включения физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

- наличие гражданства Российской Федерации;
- наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых приведен в таблице 2.
- наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее 2-х лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимает участие в подготовке и выполнении кадастровых работ (стажировка);
- сдача теоретического экзамена, который подтверждает наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности;

Таблица 2 – Перечень специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности

№ п/п	Коды направлений подготовки	Наименования направлений подготовки
1. Направления подготовки высшего образования - бакалавриата, необходимых для осуществления кадастровой деятельности:		
1	05.03.03	Картография и геоинформатика
2	07.03.04	Градостроительство
3	08.03.01	Строительство
4	21.03.02	Землеустройство и кадастры
5	21.03.03	Геодезия и дистанционное зондирование
6	35.03.01	Лесное дело.
2. Направления подготовки высшего образования - магистратуры, необходимых для осуществления кадастровой деятельности:		
1	05.04.03	Картография и геоинформатика
2	07.04.04	Градостроительство
3	08.04.01	Строительство
4	21.04.02	Землеустройство и кадастры
5	21.04.03	Геодезия и дистанционное зондирование
6	35.04.01	Лесное дело.
3. Направления подготовки высшего образования - подготовки кадров высшей квалификации по программам подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре, необходимых для осуществления кадастровой деятельности:		
1	05.06.01	Науки о Земле
2	21.06.02	Геодезия
3	35.06.02	Лесное хозяйство.
4. Специальности высшего образования - специалитета, необходимых для осуществления кадастровой деятельности:		
1	08.05.01	Строительство уникальных зданий и сооружений
2	08.05.02	Строительство, эксплуатация, восстановление и техническое прикрытие автомобильных дорог, мостов и тоннелей
3	21.05.01	Прикладная геодезия
4	21.05.02	Прикладная геология
5	21.05.04	Горное дело
6	21.05.05	Физические процессы горного или нефтегазового производства
7	23.05.06	Строительство железных дорог, мостов и транспортных тоннелей.

- отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого

имущества и кадастровой деятельности, предусмотренное Кодексом РФ об административных правонарушениях, в соответствии с решением суда, вступившим в законную силу;

- отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;

- наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера;

- отсутствие ограничений, связанных ранее с кадастровой деятельностью (если кадастровый инженер был исключен).

Проведение экзамена для осуществления кадастровой деятельности организует национальное объединение. Экзамен осуществляется в форме тестирования с использованием автоматизированной информационной системы, проектирование и внедрение которой осуществляет национальное объединение. Экзамен принимает комиссия, формируемая национальным объединением. Порядок проведения данного экзамена, организации и работы комиссии, в том числе порядок обжалования результата экзамена, устанавливает национальное объединение по согласованию с органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Вопросы тестовых заданий разрабатывает и утверждает национальное объединение в соответствии с программой экзамена, которую утверждает орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, вопросы размещаются на официальном сайте национального объединения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не позднее, чем 3 рабочих дня с даты их утверждения. За прием экзамена с кандидата взимается плата, размер и порядок взимания которой устанавливает национальное объединение.

Информация о результатах экзамена размещается на официальном сайте национального объединения в информационно-

телекоммуникационной сети "Интернет" в срок не позднее, чем 3 рабочих дня со дня проведения экзамена.

Квалификационные аттестаты кадастрового инженера выдаются органами исполнительной власти субъектов РФ лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, которые предъявляются к кадастровым инженерам. Квалификационный аттестат является документом единого федерального образца и выдается без ограничения срока и территории его действия.

Квалификационный аттестат кадастрового инженера признают действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров.

Каждый кадастровый инженер должен иметь печать, штампы, бланки, на которых указаны его адрес и идентификационный номер его квалификационного аттестата.

Кадастровый инженер вправе выбрать одну из форм организации кадастровой деятельности:

- как индивидуальный предприниматель;
- как работник юридического лица на основании трудового договора.

Кадастровый инженер вступает в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров (СРО). Решение о приеме физического лица в члены СРО принимается в срок не более чем двадцать рабочих дней с даты поступления в организацию заявления от физического лица и документов (информации). После принятия решения СРО кадастровых инженеров в течение одного рабочего дня вносит сведения о таком физическом лице в реестр членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и направляет сведения о нем в орган государственного надзора.

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

- во-первых, соответствие установленным законом порядке принятия физического лица в СРО кадастровых инженеров;
- во-вторых, соблюдение предусмотренных федеральным законодательством РФ в области кадастровых отношений требований к осуществлению и организации кадастровой деятельности;
- в-третьих, внесение установленных СРО кадастровых инженеров взносов.

Контроль за соблюдением членами СРО кадастровых инженеров обязательных условий членства в ней осуществляет саморегулируемая организация. Порядок подтверждения соответствия кадастрового инженера обязательным условиям членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров, порядок приема физического лица в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, перечень документов, устанавливающих соответствие такого физического лица условиям его принятия в члены СРО кадастровых инженеров, и способы представления этих документов, порядок исключения кадастрового инженера из СРО кадастровых инженеров устанавливает национальное объединение.

Кадастровый инженер исключается из саморегулируемой организации кадастровых инженеров в следующих случаях:

- установление факта представления кадастровым инженером при принятии в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров подложных документов;
- подача кадастровым инженером заявления о выходе из саморегулируемой организации кадастровых инженеров;
- нарушение кадастровым инженером обязательных условий членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

- признанием решением суда кадастрового инженера недееспособным или ограниченно дееспособным, вступившим в законную силу;

- принятие в течение календарного года органом регистрации прав решений об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, если в течение срока приостановления осуществления кадастрового учета не устранены причины, препятствующие осуществлению кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, по вине кадастрового инженера:

- принятия за последние 3 года деятельности кадастрового инженера органом регистрации прав 10-ти и более решений о необходимости устранения отраженных в Едином государственном реестре недвижимости ошибок, содержащихся или в межевом плане, или в техническом плане или карте-плане территории и связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее - реестровая ошибка);

- неосуществление кадастровым инженером кадастровой деятельности (непредставления в орган регистрации прав межевого плана, технического плана, акта обследования, карты-плана территории, подготовленных кадастровым инженером) в течение 3-х лет;

- непредставления в орган регистрации прав кадастровым инженером актов согласования местоположения границ земельных участков (необходимо сохранять акты согласования местоположения границ земельных участков, подготовленные в ходе выполнения кадастровых работ, и передавать их в орган регистрации прав в таком

порядке и в такие сроки, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений);

- нарушение кадастровым инженером срока уплаты членских взносов, установленного саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, более чем на 3 месяца.

Решение об исключении кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров принимается организацией, членом которой является кадастровый инженер, в срок не более чем 20 рабочих дней с даты поступления заявления о выходе из саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Физическое лицо, которое было исключено из СРО кадастровых инженеров, не может претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров при следующих случаях:

- в течение 2-х лет в случае, если кадастровый инженер был исключен по одному или нескольким основаниям, нарушения кадастровым инженером обязательных условий членства в СРО кадастровых инженеров;

- в течение 6-ти месяцев в случае, если кадастровый инженер был исключен по нарушению кадастровым инженером срока уплаты членских взносов;

- в течение срока дисквалификации или срока, в течение которого кадастровый инженер не имеет права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в соответствии с вступившим в законную силу решением суда, в том случае, если данный срок превышает 2 года.

2.2.2 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) есть федеральный орган исполнительной власти, который осуществляет следующие функции:

- оказание государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества;
- государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделки с ним;
- государственный мониторинг земель;
- землеустройство;
- геодезия и картография;
- навигационное обеспечение транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства РФ).

Кроме того:

- государственная кадастровая оценка;
- государственный земельный надзор;
- осуществление федерального государственного надзора в сфере геодезии и картографии;
- государственный надзор за деятельностью СРО кадастровых инженеров;
- национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров;
- надзор за деятельностью СРО оценщиков;
- контроль (надзор) за деятельностью СРО арбитражных управляющих.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии реализовывает функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимого имущества и

государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также инфраструктуры пространственных данных РФ.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 (ред. от 15.02.2017 г.) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с "Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии") (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017 г.)

Росреестр осуществляет в установленном законодательством РФ порядке следующие функции:

- государственная регистрация прав на недвижимое имущество;
- ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в нем;
- государственный кадастровый учет недвижимого имущества.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии реализовывает собственную деятельность: непосредственно и через свои территориальные органы, а также через подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти РФ, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и другими организациями[16].

Наименование Территориального органа Росреестра в Иркутской области - ***Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии*** по Иркутской области (сайт [www.http://rosreestr38.ru](http://rosreestr38.ru)).

Государственные услуги Росреестра можно получить с использованием одного из современных способов - на веб портале Росреестра, в территориальных офисах Росреестра и Кадастровой

палаты, в офисах многофункциональных центров по предоставлению государственных услуг населению (МФЦ).

Сведения, которые можно получить через портал электронных услуг, приведены в таблице 3.

Таблица 3 – Получение сведений через портал электронных услуг и сервисов

		<u>Запрос сведений ЕГРН</u>
		<u>Публичная кадастровая карта</u>
		<u>Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН</u>
		<u>Офисы и приемные .предварительная запись на прием</u>
		<u>Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online</u>
		Проверка исполнения запроса (заявления)
		Мониторинг рынка недвижимости
		<u>Государственная регистрация прав</u>
		<u>Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки</u>
		<u>Кадастровый учет и регистрация прав (единая процедура)</u>
		<u>Помощь и поддержка</u>
		Обращения граждан
		<u>Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки</u>
		<u>Кадастровый учет и регистрация прав (единая процедура)</u>
		<u>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</u>
		<u>Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости</u>
		<u>Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости</u>
		<u>Выписка из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов</u>
		<u>Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости</u>
		<u>Реестр кадастровых инженеров</u>
		<u>Расчет налога на имущество физических лиц (сервис ФНС России)</u>
		<u>Жизненные ситуации</u>
		<u>Государственный кадастровый учет</u>

2.2.3 Объекты государственного кадастрового учета

Согласно проекта ФЗ «О формировании, государственном кадастровом учете и государственной кадастровой оценке недвижимости» ст.4 «недвижимое имущество, подразделяется на земельные участки, здания и сооружения, находящиеся в них помещения, а также комплексы недвижимого имущества и объекты, незавершенные строительством» [17].

Объектами государственного кадастрового учета являются:

- земельные участки (часть территории, границы которой удостоверены органом (организацией) кадастрового учета);

- здания (строения, состоящие из несущих и ограждающих или совмещенных конструкций с одним или несколькими помещениями внутри);

- сооружения (предназначены для реализации определенных производственных, технологических или иных специальных функций инженерно-строительные системы и строения, состоящие из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций, сооружения в зависимости от их основанной индивидуализирующей характеристики делятся на объемные, площадные, линейные и точечные);

- помещения (внутренние изолированные части здания или сооружения, отделенные стенами или перегородками, не имеющие в пределах своих функциональных частей других помещений, помещения делятся на жилые, нежилые, а также помещения общего пользования).

- комплексы недвижимого имущества (сложная недвижимая вещь, в состав которой входит одно или несколько зданий, и (или) сооружений, земельных участков, объектов незавершенных строительством, имеющих общее целевое назначение и принадлежащих

на праве собственности или ином вещном праве одному или на праве общей собственности нескольким лицам). Комплексы недвижимого имущества делятся на:

- комплексы, предназначенные для осуществления производственных или технологических процессов, т.е. производства;
- комплексы, предназначенные для удовлетворения жилых и бытовых нужд, именуемые домовладениями;
- иные комплексы недвижимого имущества, например, машино-места [17].

2.4 Кадастровые работы при образовании объектов недвижимости

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества представляет собой действия уполномоченного органа по внесению в государственный реестр недвижимости:

1) сведения о недвижимом имуществе, которые:

- подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, которые позволяют определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости),
- или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества

2) иных предусмотренных Федеральным законодательством сведений о недвижимом имуществе.

Кадастровый учет осуществляется в связи со следующими наступившими событиями:

- образование или создание объекта недвижимости (постановка на учет объекта недвижимости),

- прекращение существования (снятие с учета объекта недвижимости)

- изменение сведений об объекте недвижимости.

Образование земельных участков может осуществляться в следующих случаях:

- при их объединении;

- при их разделе;

- при их перераспределении;

- при их выделе из земельного участка;

- при образовании из земель, находящихся в государственной собственности;

- при образовании из земель муниципальной собственности.

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и помещения создаются в результате строительства или реконструкции, при разделе, объединении и выделе.

Постановка на учет объекта недвижимости и снятие его с учета, а также кадастровый учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости реализовывают на основании представляемых в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых документов, для изготовления которых необходимо проведение кадастровых работ в рамках кадастровой деятельности.

В Реестре имеется информация о статусе кадастровых сведений об объекте недвижимости, которые могут быть:

- ранее учтенные;

- временные;

- внесенные;

- архивные;

- учтенные;

- аннулированные.

Кадастровые работы выполняет кадастровый инженер на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Федерального закона договора подряда на выполнение кадастровых работ (Приложение 1). Согласно договора подряда на выполнение кадастровых работ, кадастровый инженер должен обеспечить по заданию заказчика данных работ выполнение кадастровых работ и передать заказчику документы, подготовленные в результате выполнения этих работ.

По истечению выполнения кадастровых работ подготавливаются документы для представления их 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.

Основные этапы кадастровых работ

1. Заключение договора с заказчиком

В результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления их 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. Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.

На первом этапе заключается договор подряда на выполнение кадастровых работ, который является публичным договором.

Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяют стороны договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы (Приложение 2). Смета приобретает правовую силу и становится частью договора подряда на выполнение

кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ.

При заключении договора «Заказчик» пишет заявление на выполнение кадастровых работ в произвольной форме. Также «Заказчик» представляет документы, которые служат основанием выполнения кадастровых работ: заявление; документ, удостоверяющий личность (паспорт); правоустанавливающий или правоудостоверяющий документ на объект недвижимого имущества.

2. Подготовительные работы (включает сбор информации об объекте недвижимости): Кадастровый инженер запрашивает и собирает значительный объем документов, в том числе:

- кадастровый план соответствующей территории;
- выписки из кадастра объектов недвижимости;
- сведения, содержащиеся в Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;
- каталоги (списки) координат пунктов опорной межевой сети (ОМС);
- материалы дистанционного зондирования и материалы инвентаризации земель;
- картографические материалы;
- сведения о правообладателях смежных земельных участков и инженерных коммуникаций (линий электропередач, газопроводов, водопроводов и т.п.).

3. Полевые работы (включает определение объекта на местности):

Полевое обследование – изучение фактической ситуации в месте нахождения объекта недвижимости, при этом:

- уведомляются лица, права которых могут быть затронуты при проведении кадастровых работ;

- согласовывается местоположения границ земельного участка с заинтересованными лицами (Приложение 3);

- определяется местоположения границ земельного участка с использованием инструментальных или картометрических методов – непосредственно геодезическая съемка границ земельного участка, или здания, сооружения;

- сведения об исходной геодезической основе;

- составляется предварительная схемарасположения земельного участка.

Если объектом кадастровой деятельности является земельный участок, проводится *межевание*.

Производственный этап межевания- это проведение геодезических определений координат характерных точек, установление границ и закрепление характерных точек земельного участка межевыми знаками, согласование границ.

Местоположение границ земельного участка устанавливаются посредством определения координат характерных точек таких границ.

В качестве геодезической основы межевания (исходных пунктов) служат пункты государственной геодезической сети и пункты опорной межевой сети.

4. Камеральный этап межевания состоит в обработке полученных данных и составлении межевого плана.

В результате кадастровых работ кадастровый инженер передает заказчику данных кадастровых работ следующие документы:

- 1) **межевой план** (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений его (их) или учете части земельного участка);

2) *технический план* (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части);

3) *акт обследования* (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

Межевой план- документ, который составляется на основе кадастровых данных и в котором воспроизведены или внесенные в ГКН сведения или новые необходимые для внесения сведения о земельном участке или земельных участках. Межевой план - основной документ для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

Требования к проекту межевания земельных участков определены приказом от 3 августа 2011 года № 388«Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»(с изменениями на 11 февраля 2014 г.).

Проект межевания состоит из текстовой и графической частей, которые разбивают на разделы.

В случаях, предусмотренных Требованиями, в состав Проекта межевания включается приложение.

К текстовой части Проекта межевания относятся следующие разделы:

- 1) пояснительная записка;
- 2) исходные данные;

3) перечень собственников земельного участка либо земельных участков, из которых осуществляется выдел земельных участков в счет земельных долей (далее - измененные земельные участки);

4) сведения о вновь образуемых земельных участках и их частях;

5) сведения об измененных земельных участках и их частях;

6) сведения об обеспечении доступа к образуемым или измененным земельным участкам.

В состав текстовой части Проекта межевания также включаются титульный лист и содержание.

В состав графической части Проекта межевания включается раздел "Проектный план".

Проект межевания комплектуется в следующей последовательности:

- титульный лист,
- содержание,
- разделы текстовой части,
- разделы графической части,
- приложение.

Требования к оформлению межевого плана определены Приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 года № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»(с изм. на 23 ноября 2016 г.).

В межевом плане указывают:

- сведения об образуемых земельных участках;
- сведения об образуемой части или частях земельного участка;
- новые сведения о земельном участке, необходимые для внесения в ЕГРН,
- сведения о земельных участках, части или частях земельного участка;

- сведения о земельных участках, которые в соответствии с Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами после преобразования сохраняются в измененных границах (измененные земельные участки).

Межевой план состоит из графической и текстовой частей (Приложение 4), которые разбиваются на разделы, обязательные для включения в состав межевого плана, и разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ.

К текстовой части межевого плана относятся следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) сведения об измененных земельных участках;
- 5) сведения об образуемых земельных участках;
- 6) сведения об обеспечении доступа (проход либо проезд от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым либо измененным земельным участкам;
- 7) сведения о частях земельного участка;
- 8) сведения об уточняемых земельных участках;
- 9) заключение кадастрового инженера;
- 10) акт согласования местоположения границ земельного участка (далее - Акт согласования).

К графической части межевого плана относятся следующие разделы:

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения земельных участков;
- 3) чертеж земельных участков и их частей;

4) абрисы узловых точек границ земельных участков.

Обязательному включению в состав межевого плана независимо от вида кадастровых работ (за исключением случая подготовки межевого плана в отношении земельного участка, образуемого в результате объединения земельных участков) подлежат следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) схема расположения земельных участков;
- 5) чертеж земельных участков и их частей.

В состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельного участка путем объединения земельных участков, обязательному включению подлежат следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения об образуемых земельных участках;
- 4) сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам;
- 5) чертеж земельных участков и их частей.

Раздел "Сведения об измененных земельных участках" должен включаться в состав межевого плана в случае, если межевой план подготавливается в результате кадастровых работ по образованию земельного участка (земельных участков) путем:

- 1) выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности;

2) раздела или другого соответствующего законодательству РФ преобразования земельного участка, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах.

Раздел "Сведения об уточняемых земельных участках" включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате выполнения кадастровых работ:

1) уточнение сведений ЕГРН о местоположении границ и (или) площади земельного участка;

2) исправление ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ и (или) площади земельного участка;

3) образование земельных участков в случае, если одновременно уточнены сведения о местоположении границ смежных земельных участков.

Раздел "Сведения о частях земельного участка" должен включаться в состав межевого плана при выполнении кадастровых работ:

1) образование части или частей земельного участка;

2) уточнение сведений ЕГРН о местоположении границ части (частей) земельного участка;

3) образование земельного участка или уточнению сведений ЕГРН о земельном участке, если выполнение таких работ одновременно сопровождается образованием части (частей) земельного участка или уточнением сведений ЕГРН о местоположении границ существующей части (частей) земельного участка.

Раздел "Заключение кадастрового инженера" должен включаться в состав межевого плана в следующих случаях:

1) если в ходе кадастровых работ обнаружены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении ранее установленных границ

земельных участков, в том числе смежных земельных участков, в отношении которых осуществляются кадастровые работы;

2) если в ходе кадастровых работ вскрыты несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесопарков, лесничеств, их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для реализации государственного кадастрового учета образованных земельных участков или государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений ЕГРН о земельных участках;

3) если в результате кадастровых работ было уточнено местоположение границ земельного участка;

4) в других случаях, например, если по усмотрению лица, осуществляющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (например, размеры образуемых земельных участков).

Раздел "Схема геодезических построений" не входит в состав межевого плана в случае применения при выполнении кадастровых работ аналитического либо картометрического метода определения координат характерных точек границ земельного участка, а также в других случаях, при которых для определения координат характерных точек границ земельного участка не требуется проводить измерения.

Раздел "Абрисы узловых точек границ земельных участков" включается в состав межевого плана в том случае, если кадастровые работы выполнялись с целью образования земельных участков или уточнения местоположения границ земельных участков при соблюдении условий, указанных в п. 88 Требований к оформлению межевого плана.

Все записи, за исключением оговоренных случаев, производятся на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами.

Межевой план заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Технический план здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства

Технический план изготавливается на основании Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 (ред. от 04.12.2015 г.) "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке" (вместе с "Требованиями к подготовке технического плана здания"). Технический план представляет документ, воспроизводящем определенные сведения, внесенные в государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, необходимые для постановки на учет такого здания, сведения о части или частях здания либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о здании, которому присвоен кадастровый номер.

Технический план (Приложение 5), также, как и межевой, состоит из текстовой и графической частей, которые разбиваются на разделы, которые обязательны для включения в состав технического плана, и разделы, включение которых в состав технического плана зависит от вида кадастровых работ.

К текстовой части относятся следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;
- исходные данные;
- описание местоположения здания на земельном участке;
- сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- характеристики здания;
- характеристики помещений в многоквартирном доме;
- сведения о части (частях) здания;

- заключение кадастрового инженера.

К графической части технического плана относятся следующие разделы:

- схема геодезических построений;
- схема расположения здания (части здания) на земельном участке;
- чертеж контура здания;
- план этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, а в случае отсутствия у здания этажей - план здания или части здания с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения (далее соответственно - План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, План части здания).

Обязательному включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежат следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;
- исходные данные;
- сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- чертеж контура здания.

Акт обследования составляется при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства.

Акт обследования составляется на основании Приказа Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 627 (ред. от 25.10.2013 г.) «Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке».

Форма акта обследования приведена в Приложении 6. Акт - это 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 данных объектов.

Акт готовится на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости, с учетом сведений государственного кадастра недвижимости, а также иных документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости. Указанные документы включаются в состав приложений к Акту. В состав Акта включаются следующие сведения:

- об объекте недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы;
- о заказчике кадастровых работ;
- о кадастровом инженере и дате подготовки Акта;
- о документах, использованных при подготовке Акта.

2.5 Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации и присвоение кадастровых номеров

С целью присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) выполняет *кадастровое деление* территории РФ.

Единицы кадастрового деления:

- кадастровые округа;
- кадастровые районы;
- кадастровые кварталы.

Кадастровый округ—это единица кадастрового деления территории РФ, границы которой, как правило, совпадают с границами территории субъекта РФ. Границы кадастровых округов

не всегда совпадают с границами населенных пунктов, муниципальных образований и субъектов РФ. Так, в России 85 регионов, кадастровых округов - 91.

Кадастровый район представляет собой часть территории кадастрового округа, в пределах которой исполняется государственный кадастровый учет земельных участков и ведение государственного реестра земель кадастрового района. Кадастровый район включает в себя, как правило, территорию административно-территориальной единицы субъекта РФ.

Акватория внутренних вод и территориального моря может образовывать самостоятельные кадастровые районы.

Кадастровый квартал – это наименьшая единица кадастрового деления территории кадастрового района, на которую открывается самостоятельный раздел государственного реестра земель кадастрового района и ведется дежурная кадастровая карта (план).

Кадастровый квартал, как правило, включает в себя небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.

Кадастровый массив представляет собой совокупность кадастровых кварталов, которая образует планировочно обособленный массив городской территории, ограниченный автомагистралями, железнодорожными ветками, реками и другими естественными границами. Для кадастровых районов, имеющих общее количество кадастровых кварталов более 500 (или для районов, для которых ранее было проведено "зонирование" на зоны, блоки, массивы или иные единицы зонирования), рекомендуют выполнять в составе "Проекта кадастрового деления" объединение кадастровых кварталов в более крупные (условные) единицы кадастрового деления (блоки, массивы и

т.п.). За основу данного объединения необходимо принимать планировочное структурирование территории кадастрового района, позволяющее однозначно понимать на местности расположение отдельных ее фрагментов.

Кадастровый номер присваивается каждому объекту недвижимости, сведения о котором включают в ЕГРН:

- при постановке на государственный кадастровый учет;
- при включении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам, зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства, помещениям, единым недвижимым комплексам, и другим объектам, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также предприятиям как имущественным комплексам (далее - объекты недвижимости) ведется на основании Приказа Министерства экономического развития РФ (Минэкономразвития РФ) от 24 ноября 2015 г. № 877 г. Москва "Об утверждении порядка кадастрового деления территории РФ, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ"

Кадастровый номер земельного участка имеет следующий вид:

А:Б:В:Г

А - 2-х разрядный номер кадастрового округа;

Б - 2-х разрядный номер кадастрового района;

В - 6-ти разрядный номер кадастрового квартала;

Г - номер земельного участка в кадастровом квартале.

: - разделитель составных частей кадастрового номера земельного участка.

Например, кадастровый номер земельного участка: **38:25:008912:145**.

В том случае, если объект недвижимости находится одновременно на территории нескольких кадастровых округов, кадастровый номер такому объекту присваивается в кадастровом квартале с учетным номером "0:0:0", границы которого совпадают с границами кадастрового округа "Общероссийский".

В том случае, если объект недвижимости находится одновременно на территории нескольких кадастровых районов одного кадастрового округа или нескольких кадастровых кварталов одного кадастрового района, кадастровый номер данному объекту присваивается в кадастровом квартале с порядковым номером "0", границы которого совпадают, соответственно, либо с границами кадастрового округа, либо с границами кадастрового района.

Присвоение кадастрового номера предприятиям как имущественным комплексам осуществляется в кадастровом квартале с учетным номером "0:0:0", границы которого совпадают с границами кадастрового округа "Общероссийский".

2.5 Проведение кадастровых работ при образовании земельного участка путем выдела

Выдел земельного участка- это один из способов образования земельных участков, закрепленных в п. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, который осуществляется только в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности[2].

При выделе образуются один или несколько земельных участков, а исходный земельный участок (из которого осуществлен выдел) сохраняется в измененных границах.

На земельный участок, который образуется в результате выдела, появляется право собственности участника долевой собственности, по заявлению которого осуществлялся выдел.

Согласно пункту 2 статьи 11.5 Земельного Кодекса РФ прочие участники долевой собственности сохраняют за собой право долевой собственности на исходный (измененный земельный участок) с учетом изменившегося размера долей (доля каждого из участников пропорционально увеличивается)[2].

Необходимость выдела земельного участка в натуре возникает в случае, если собственники земельного участка не добиваются согласия относительно порядка использования земельного участка. В связи с этим (если собственники не достигли соглашения о разделе участка) участник долевой собственности в соответствии с п. 2 ст. 252 Гражданского Кодекса РФ наделен правом требовать выдела своей доли из общего имущества [4].

В случае, если участники долевой собственности не согласны со способом и условиями выдела доли одного из них, то он вправе требовать выдела доли в натуре в судебном порядке (п. 3 ст. 252 ГК РФ).

В случаях, когда выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, собственник, которому выделяется земля, имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (п. 4 ст. 252 ГК РФ). С получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе [4].

Одна из наиболее распространенных причин, когда закон не допускает выдела доли земельного участка, – несоответствие образуемого земельного участка требованиям в части предельного минимального размера земельного участка. Кроме этого, как и в других

случаях преобразования земельных участков, выдел совершается по определенным правилам, а вновь образуемые земельные участки должны соответствовать ряду критериев.

К числу основных правил можно отнести следующее:

- сохранение категории земли (которая установлена для исходного земельного участка);

- соблюдение правил градостроительной деятельности (для земельных участков в черте городской застройки);

- соблюдение требований к предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков, которые установлены градостроительными регламентами или другими нормативными актами;

- должна быть обеспечена возможность сохранения разрешенного использования объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках;

- границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

- образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и иным препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным Кодексом РФ и другими федеральными законами[2].

При любых преобразованиях с земельными участками необходимо проводить соответствующий вид кадастровых работ.

Согласно поставленной цели в работе имеет смысл заявлять о проведении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных

участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка. Результат данных работ - межевой план, который должен быть подготовлен в соответствии с требованиями. Соответствующий межевой план готовят в зависимости от выполняемых кадастровых работ, в данном случае – образование земельного участка путем выдела.

Состав кадастровых работ при составлении межевого плана земельного участка может включать:

- подготовительные кадастровые работы;
- определение координат характерных точек границ земельного участка геодезическим методом;
- определение геодезических координат пунктов съёмочного обоснования;
- определение координат характерных точек границ земельного участка комбинированным методом;
- определение координат характерных точек границ земельного участка картометрическим (фотограмметрическим) методом;
- согласование местоположения границ земельного участка с правообладателями смежных земельных участков;
- вычерчивание графической части межевого плана земельного участка;
- оформление межевого плана земельного участка;
- закрепление границ земельного участка долговременными межевыми знаками;
- работы, сопутствующие проведению кадастровых работ при составлении межевого плана земельного участка.

Перед началом проведения работ важно тщательно изучить и проанализировать имеющиеся документы:

-сведения государственного кадастра недвижимости на земельный участок и смежные с ним землепользования;

-правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок, расположенные на нем здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

-имеющуюся техническую, землеустроительную и градостроительную документацию;

-сведения о правообладателях смежных земельных участков и другие документы.

В зависимости от имеющихся в наличии сведений и документов, будет устанавливаться порядок и состав работ по подготовке межевого плана.

В отношении земельного участка в реестр подлежат внесению сведения о земельном участке, о местоположении его границы и о его частях.

Ряд сведений, перечисленных в Порядке (п. 71), вносится в реестр на основании межевого плана:

1) согласно подп. 9 и 10 п. 63 Порядка к информации о земельном участке, подлежащей внесению в реестр на основании межевого плана, отнесены: площадь участка в квадратных метрах с округлением до 1 кв. м с указанием погрешности вычисления; кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

2) в соответствии с пунктом 64 Порядка на основании межевого плана в реестр заносят следующие сведения о местоположении границы земельного участка:

- 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 м и с указанием погрешности определения, система координат);

- кадастровые номера смежных земельных участков;

- дополнительные сведения, которые уточняют 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);

В состав межевого плана независимо от вида кадастровых работ (за исключением случая подготовки межевого плана в отношении земельного участка, образуемого в результате объединения земельных участков), обязательно включают следующие разделы:

- исходные данные;

- сведения о выполненных измерениях и расчетах;

- схема геодезических построений;

- схема расположения земельных участков;

- чертеж земельных участков и их частей (Чертеж) [7].

Таблица 4 – Включаемые разделы межевого плана в зависимости от вида кадастровых работ

Вид кадастровых работ	Включаемые разделы межевого плана	Особенности
Образование земельных участков путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на измененный земельный участок.	<ul style="list-style-type: none"> 1. Исходные данные; 2. Сведения о выполненных измерениях и расчетах; 3. Сведения об образуемых земельных участках и их частях; 4. Сведения об измененных земельных участках и их частях; 5. Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам; 6. Схема геодезических построений; 7. Схема расположения земельных участков; 8. Чертеж; 9. Приложение 	Необходимо включить раздел "Заключение кадастрового инженера" при наличии неснятых возражений по поводу местоположения земельного участка, выделяемого в счет доли (долей) в праве на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, или возражения о местоположении границы земельного участка.

ГЛАВА 3. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1 Источники кадастровой информации. ЕГРН в системе регулирования недвижимости

Что бы вести кадастровый учет объектов недвижимости, необходимо иметь информацию об объектах. Поэтому к источникам кадастровой информации относятся:

- собственники объектов недвижимости,
- владельцы земельных участков, арендаторы объектов недвижимости,

- органы власти (субъекты РФ и муниципальных образований),
- территориальные органы Росреестра,
- организации, осуществляющие оценочную деятельность,
- почвенные институты,
- службы мониторинга окружающей среды и др.

Субъекты земельных отношений должны нести ответственность за достоверность и актуальность земельно-кадастровой информации. Эти источники информации подлежат страхованию.

Сбор и систематизация исходных материалов (данных), можно получить разными методами:

- получение данных из государственного кадастра недвижимости;
- сбор информации о земельных участках;
- обработка данных кадастровой палаты и реестра земельных участков (сопоставление данных кадастровой палаты с правоустанавливающими документами и реестром участков на предмет наименования объекта, его площади и статуса (категории земель, правообладателя);
- анализ проектной и землеустроительной документации о топографо-геодезической и картографической изученности территорий;
- рекогносцировка, обследование пунктов геосети;
- запрос сведений Государственного кадастра недвижимости (данные о кадастровом делении, о ранее учтенных земельных участках);
- получение координат исходных пунктов в местной системе координат;
- получение копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельные участки;
- запрос сведений о правах (выписки из ЕГРП);

- информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства и эксплуатации объекта.

ЕГРН создан для регистрации прав на объекты недвижимости:

- единая государственная регистрация прав создается на основе сведений ГКН;

- ответственность между органами регистрации прав и ведения кадастра недвижимости разграничены;

- в перспективе информационные ресурсы ГКН и единой государственной регистрации прав будут интегрированы;

- для регистрации сделки с уже учтенным объектом недвижимости повторного учета не требуется, в случае если объект недвижимости не претерпел изменения.

ЕГРН создан как фискальный орган, т.е. в целях налогообложения:

- ЕГРН - источник сведений по налогооблагаемой базе и налоговой ставке объектов налогообложения;

- кадастр недвижимости - один из основных источников сведений для проведения кадастровой оценки недвижимости;

- кадастровая стоимость объектов недвижимости, полученная в результате оценки, фиксируется в ЕГРН;

- публичность сведений кадастра недвижимости разрешает правообладателям удостовериться в правильности начисления налогов;

- на основе баз данных по кадастровой оценке формируется основа для перехода к налогообложению в соответствии с рыночной оценкой.

ЕГРН создан для учета отраслевых природных ресурсов:

- кадастровый учет недвижимости и отраслевой учет природных ресурсов для целей управления ими осуществляется на единой пространственной основе, что позволяет интегрировать сведения о территории;

- иерархическая схема реестра недвижимости разрешает получить на любых уровнях управления детальные или обобщенные сведения по Российской Федерации, субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям РФ, Кадастровым кварталам;

- информационная связь реестра недвижимости с другими отраслевыми кадастрами будет способствовать точности их ведения;

- в перспективе ставится задача информационной интеграции реестра недвижимости и систем отраслевых кадастров.

Взаимосвязь ЕГРН и государственного прогнозирования и планирования:

- информационное обеспечение органов власти;

- оперативность доступа к кадастровым данным и их совместимость с другими государственными информационными ресурсами позволит осуществить мониторинг состояния недвижимости и спрогнозировать развитие разных процессов;

- учтенная недвижимость позволит проводить контроль стратегически важных элементов инфраструктуры России, т.е. топливный комплекс, энергетика, транспортные коммуникации, связь и защищать их в правовом отношении.

Кадастровая информация - это один из государственных информационных ресурсов, который играет значительную роль в регулировании земельно-имущественных отношений, управлении объектами недвижимости и налогообложении.

3.2 Понятие, предмет и объекты кадастрового учета

Под *Государственным кадастровым учетом* недвижимого имущества (кадастровый учет), согласно ФЗ 221 от 24.07.2007 «О Государственном кадастре недвижимости», признавались действия Росреестра по внесению в государственный кадастр (ГКН) недвижимости сведений о недвижимом имуществе. Внесение сведений в ГКН подтверждали существование недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждали прекращение существования такого недвижимого имущества. С ведением ГКН, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельностью возникли *Кадастровые отношения*. Основой для кадастровых отношений являлся ГКН, который характеризуется как информационный ресурс, где содержится систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе. Кроме этого содержатся сведения о прохождении Государственной границы РФ, границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населённых пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных ФЗ 221 «О государственном кадастре недвижимости» сведений [6]. В кадастре недвижимости, как в информационном ресурсе содержится систематизированный свод сведений об учтенном в соответствии с земельным законодательством недвижимом имуществе. Основной целью создания ГКН являлся учет сведений об объектах недвижимости.

Принятый ФЗ 218 [7] также предусматривает кадастровый учет недвижимого имущества, при этом сведения вносятся в ЕГРН, который объединил сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и (ГКН)

и едином государственном реестре прав (ЕГРП). В ЕГРН вошли реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость), а также реестр границ.

Объектами кадастрового учета являются:

- земельные участки;
- здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства;
- границы РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, населенных пунктов;
- территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий.

Основные функции ЕГРН:

Учетная функция - государственный кадастровый учет объектов недвижимости для целей регистрации прав на них

Фискальная функция - создание налогооблагаемой базы, на основе определения кадастровой стоимости объектов недвижимости путем проведения массовой государственной кадастровой оценки для целей налогообложения.

Информационная функция - информационное обеспечение граждан, бизнес-сообществ, органов государственной власти и управления достоверными и юридически значимыми сведениями об объектах недвижимости, их правовом положении и кадастровой стоимости. Осуществление данных функций обуславливает широкий круг участников кадастровых отношений.

Кадастровый учет позволяет определять индивидуальные характеристики каждого конкретного объекта недвижимости, осуществлять его качественную и экономическую оценку. Кадастровый учет сопровождается присвоением кадастрового номера. Чтобы

поставить на кадастровый учет объект недвижимости, нужно выполнить ряд кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о данном недвижимом имуществе. Все они взаимодействуют при осуществлении **следующих кадастровых процедур**:

- при постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости;

- при внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;

- при учете изменений объекта недвижимости (в т. ч. учете части объекта и учете адреса правообладателя объекта);

- при снятии с кадастрового учета объекта недвижимости;

- при внесении кадастровых сведений в соответствии с документами, поступающими в ОКУ из органов государственной власти и местного самоуправления порядке информационного взаимодействия;

- при исправлении технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях;

- при предоставлении сведений ЕГРН.

3.3 Состав сведений государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

В соответствии с ФЗ № 218 «Единый государственный реестр недвижимости - свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения), включающий:

- реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости);

- реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость);

- реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в РФ. Также в реестр вносятся сведения об игорных зонах, лесничествах, лесопарках, о Государственной границе РФ, границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (реестр границ);

- реестровые дела;
- кадастровые карты;
- книги учета документов.

Реестры ЕГРН, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе» [7].

Согласно федеральному закону № 218 «О государственной регистрации недвижимости» объектами учета являются:

- земельные участки;
- здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства;
- единые недвижимые комплексы;
- машино-места;
- предприятие как имущественный комплекс.

В государственный реестр недвижимости вносят сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

- вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
- кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
- описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;
- площадь, определяемая с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом требований, когда объект недвижимости – земельный участок, здание или помещение;
- кадастровый номер здания либо сооружения, в которых располагается помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение.

Кроме того, в государственный реестр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимости:

- ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер присвоен до присвоения кадастрового номера, и дата присвоения данного номера, сведения об организации или органе, присвоившие этот номер в установленном законодательством порядке;
- кадастровый номер объекта недвижимости, который образован из данного объекта недвижимости;
- кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого, реконструкции которого или иного

соответствующего законодательству РФ действия с которым (преобразуемый объект недвижимости) был образован другой объект недвижимости (образование объекта недвижимости);

- кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объект недвижимости – здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

- кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объект недвижимости – земельный участок;

- кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объект недвижимости – комната;

- адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект РФ, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);

- сведения о вещных правах на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

- сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

- сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если данное ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости;

- сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения данной стоимости;

- категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объект недвижимости - земельный участок;

- сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объект недвижимости - земельный участок;

- назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объект недвижимости - здание;

- разрешенное использование, если объект недвижимости - земельный участок;

- назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объект недвижимости - помещение;

- количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей, если объект недвижимости - здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

- вид жилого помещения (комната, квартира), если объект недвижимости - жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

- назначение сооружения, если объект недвижимости - сооружение;

- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или, если объектом недвижимости является земельный участок, с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (далее - почтовый адрес и (или) адрес электронной почты правообладателя объекта недвижимости);

- год ввода в эксплуатацию здания / сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

- материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

- сведения о кадастровом инженеру, который выполнял кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;
- сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил свое существование.

3.4 Кадастровый учет объектов недвижимости

Документы, необходимые для кадастрового учета, представляются в орган кадастрового учета следующим образом:

- лично;
- почтовым отправлением с описью вложения и с уведомлением о вручении;
- в виде электронного документа с использованием сетей связи общего пользования.

С заявлениями о постановке на учет объектов недвижимости вправе обратиться собственник таких объектов недвижимости или любые иные лица на основании нотариально заверенной доверенности.

Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета происходит следующим образом: подается заявление о кадастровом учете и необходимые для кадастрового учета документы, которые представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем ***лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении.***

При постановке на учет объекта недвижимости заявление и необходимые для кадастрового учета документы ***могут быть представлены в орган кадастрового учета в виде электронных документов*** с использованием сетей связи общего пользования в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования

в сфере кадастровых отношений. Заявление должно быть удостоверено подписью заявителя или подписью его представителя. При этом подлинность такой подписи должна быть засвидетельствована нотариально, за исключением случаев, если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично. В данных случаях должен представлен документ, который удостоверяет личность заявителя (когда заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются данным заявителем), или документ, который удостоверяет личность представителя заявителя (когда заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются данным представителем). В случае, если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в форме электронных документов, такое заявление должно быть **заверено электронной цифровой подписью заявителя** или электронной цифровой подписью его представителя. Подлинность электронной цифровой подписи подтверждают в установленном федеральным законом порядке.

Документы: межевой план, технический план, карта-план территории, акт обследования представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов, которые должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера

Когда заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично, данный орган выдает заявителю или представителю расписку в получении данных документов с указанием их перечня и даты получения.

Документы, необходимые для кадастрового учета, представляются заявителем вместе с заявлением. Ими являются:

- *межевой план* (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке;

- *технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства*;

- *акт обследования*, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости);

- документ, который подтверждает соответствующие полномочия представителя заявителя (нотариально заверенная доверенность, если в орган кадастрового учета обращается представитель заявителя);

- копия документа, удостоверяющего право заявителя на объект недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости, учете адреса правообладателя или снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости);

- копия документа, который удостоверяет право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя;

- копия документа, который подтверждает в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель;

- копия документа, который подтверждает соответствии с федеральным законом, установленное разрешенное использование земельного участка;

- копия документа, который подтверждает в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения;

- заверенные копии проекта межевания земельных участков, копии решений общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Документы об утверждении проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности, либо сведения о реквизитах данных документов на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок;

- копии документов, которые подтверждают согласование проекта межевания земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения [7].

3.5 Осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав с 01.01.2017 года

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, который предусматривает создание Единого реестра недвижимости и единой учетно-регистрационной системы. В состав Единого реестра недвижимости входят сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и реестре прав.

С января 2017 года сдать документы на регистрацию прав и кадастровый учет объектов недвижимости можно в любом регионе РФ,

независимо от того, где объект недвижимости располагается. Найти офисы, в которых можно подать заявление на регистрацию прав на объект недвижимости, расположенный в другом регионе, можно на сайте Росреестра в сервисе «Офисы и приемные». Услугу также можно получить в электронном виде через сеть Интернет, т. е. не выходя из дома.

Новшеством является дистанционный способ получения документов после проведения регистрации прав - "курьерская доставка". Для этого необходимо при подаче заявления указать в нем способ получения «курьерская доставка». Данная услуга будет платной.

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

-7-ми рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

-9-ти рабочих дней с даты приема документов в МФЦ по предоставлению государственных и муниципальных услуг заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

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

-7-ми рабочих дней с даты приема документов МФЦ заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов;

-10-ти рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав заявления на осуществление государственного

кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

-12-ти рабочих дней с даты приема документов МФЦ заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

-5-ти рабочих дней с даты поступления документов в орган регистрации прав вступившего в законную силу судебного акта, установившего обязанность осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав;

-3-х рабочих дня с даты поступления документов в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество;

-3-х рабочих дня с даты приема документов или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов. В случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов;

-5-ти рабочих дней с даты приема документов МФЦ заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов;

-5-ти рабочих дней с даты приема документов или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов;

-7-ми рабочих дней с даты приема документов МФЦ заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов».

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

Дата государственного кадастрового учета - это дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости.

Все записи Единого реестра недвижимости хранятся в надежной электронной базе данных, многократное резервное копирование которой и высокая степень безопасности повысили уровень защиты сведений. Таким образом, Росреестр прочивает гарантию зарегистрированных прав, минимизирует угрозу мошенничества и снижает для граждан и предпринимателей риски операций на рынке недвижимости.

Зарегистрировать права на объекты недвижимости по общему правилу невозможно при условии, если они не учтены в кадастре недвижимости.

В соответствии с новым Федеральным Законом, если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, его учет в кадастре и государственная регистрация прав должны осуществляться одновременно. Исключение составляют ситуации, когда кадастровый учет может проводиться без одновременной государственной регистрации и наоборот. Ранее одновременное осуществление учета и государственной регистрации предусмотрено не было.

Учет и государственная регистрация проводятся одновременно в случаях:

- создание объекта недвижимости (исключение, когда кадастровый учет можно исполнить без одновременной государственной регистрации прав);

- образование объекта недвижимости (за исключением случаев, когда кадастровый учет проводят без одновременной государственной регистрации прав);

- прекращение существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;

- образование или прекращение существования части объекта, на которую распространены ограничения прав и обременения объекта, подлежащие государственной регистрации.

Закон установил случаи, когда права на объекты недвижимости, сведения о которых имеются в ЕГРН, должны регистрироваться без проведения одновременного кадастрового учета. Так, к их числу относят государственную регистрацию перехода права собственности, подтверждение ранее возникших прав.

Кроме того, законом определены исключительные ситуации, при которых кадастровый учет исполняется без одновременного проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимости. Такое проведение учета возможно в следующих случаях:

- создание объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, местного самоуправления или корпорацией «Росатом» в порядке межведомственного взаимодействия;

- прекращение существования объекта, права на который не зарегистрированы в ЕГРН;

- изменение основных характеристик объекта недвижимости.

В Законе уточнен перечень оснований для возврата заявления и документов без рассмотрения, а именно:

- несоответствие установленному формату формата заявления и документов, представленных в электронном виде;

- наличие в заявлении и документах, представленных в бумажном виде, подчисток, приписок, зачеркиваний и других исправлений, в том числе выполненных карандашом, а также наличие повреждений, не позволяющих однозначно истолковать их содержание;

- отсутствие подписи заявителя в заявлении о кадастровом учете объекта или государственной регистрации прав.

Ранее заявление о государственной регистрации прав могло быть возвращено, если:

- в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах отсутствует информация об уплате госпошлины и не представлен документ, подтверждающий ее уплату;

- в ЕГРП имеется запись о невозможности регистрации перехода, ограничения права и обременения недвижимости без личного участия собственника или его законного представителя.

Перечисленные основания включены и в новый Федеральный Закон, при этом уточнен срок отсутствия информации об уплате госпошлины - 5 дней с момента подачи заявления.

В новом Федеральном Законе содержится подробный перечень оснований, по которым кадастровый учет и государственная регистрация могут быть приостановлены. По сравнению с ранее действовавшими основаниями, этот список существенно увеличен (55 оснований).

Данные основания определили пределы проведения правовой экспертизы, которая осуществляется только на предмет наличия или отсутствия оснований приостановления или отказа в кадастровом учете

или государственной регистрации прав. Следовательно, если указанные основания отсутствуют, кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав не могут быть приостановлены.

Если в течение срока приостановления не устранены причины, которые послужили основанием для приостановления, в проведении кадастрового учета и (или) государственной регистрации должны отказать.

Согласно новому закону, документ «Свидетельство о праве собственности» не выдается. Кадастровый учет, регистрация возникновения и перехода права подтверждаются выпиской из Единого реестра недвижимости, а регистрация договора или иной сделки – специальной регистрационной надписью на документе о сделке.

Сравнение изменений в проведении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав до 01.01. 2017 г. и после 01.01.2017 г. приведено в таблице 5.

Таблица 5- Сравнение, изменений в проведении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав до 01.01. 2017 г. и после 01.01.2017 г.

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав	
<p>В сфере государственного кадастрового учета и ведения ГКН Росреестр выступает органом кадастрового учета. Росреестр осуществляет полномочия непосредственно и через свои <i>территориальные органы</i> (Управления Росреестра по субъектам Российской Федерации), их <i>структурные подразделения</i> (обособленные подразделения).</p>	<p>Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным <i>органом исполнительной власти и его территориальными органами</i>.</p>
Место осуществления	
<p>Государственный кадастровый учет недвижимости осуществляется <i>по месту нахождения</i> объекта недвижимости.</p>	<p>Сдавать документы на регистрацию прав и кадастровый учет объектов недвижимости можно <i>в любом регионе</i> независимо от того, где ваш объект расположен. Найти офисы, в которых можно подать заявление на регистрацию прав на объект недвижимости, расположенный в других регионах, можно на сайте Росреестра в сервисе «Офисы и приемные». Услугу также можно получить в электронном виде, то есть не выходя из дома.</p> <p>Если у вас нет времени забрать документы после проведения регистрации права собственности, вам могут доставить готовые документы в любое удобное для вас место и время. Для этого необходимо при подаче заявления указать в нем способ получения «курьерская доставка». Данная услуга будет платной.</p>

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
Государственная пошлина за осуществление государственной регистрации	
За государственный кадастровый государственный кадастровый государственная пошлина <i>не взимается</i> .	За государственную регистрацию прав <i>взимается</i> государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом РФ.
Сроки осуществления	
<p>Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в <i>срок не более чем двадцать рабочих дней</i> со дня получения органом государственного кадастрового учета соответствующего заявления о государственном кадастровом учете, если иное не установлено законодательством.</p> <p>Учет адреса правообладателя осуществляется <i>не более чем пять рабочих дней</i> со дня подачи органом государственного кадастрового учета соответствующего заявления об учете правообладателя.</p>	<p>Общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и госрегистрации прав сокращен.</p> <p>При подаче документов в Росреестр он составляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>5 рабочих дней</i> - для кадастрового учета; - <i>10 рабочих дней</i> - в случае одновременного проведения учета и госрегистрации; - <i>7 рабочих дней</i> - для госрегистрации прав. <p>Если документы представляются через МФЦ, то сроки проведения кадастрового учета и госрегистрации прав увеличиваются на <i>2 рабочих дня</i>.</p>
Перечень необходимых документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав	
<p>1) межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка);</p> <p>2) копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьей 38 Закона о кадастре местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);</p> <p>3) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);</p>	<p>1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;</p> <p>2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;</p> <p>3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;</p>

Продолжение таблицы 5

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
<p>4) копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости, учете адреса правообладателя или снятия с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости);</p> <p>5) копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исключением случая, если заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости);</p> <p>6) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель (при кадастровом учете в связи с изменением сведений категории земель, к которой отнесен земельный участок);</p> <p>7) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка (при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением сведений разрешенного использования земельного участка).</p>	<p>4) свидетельства о праве на наследство;</p> <p>5) вступившие в законную силу судебные акты;</p> <p>6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;</p> <p>7) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ;</p> <p>7.1) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;</p> <p>8) иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;</p> <p>9) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.</p>

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
Способы подачи заявлений и документов, необходимых для осуществления кадастрового учета	
<p>Заявления и документы для осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости могут быть предоставлены заявителями:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лично в местах приема заявителей территориального органа или федерального государственного учреждения (обособленного подразделения, отдела); - посредством почтового отправления на почтовый адрес для приема заявлений и документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета территориального органа или федерального государственного учреждения (обособленного подразделения, отдела); - в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования. <p>Заявление и документы, направленные на иной почтовый адрес территориального органа или федерального государственного учреждения (обособленного подразделения, отдела) не рассматриваются как заявление и документы, представленные для осуществления государственного кадастрового учета.</p>	<p>Кто именно может подать документы, зависит от того, как проводится учет и госрегистрация - одновременно или отдельно.</p> <p>Так, согласно положениям Закона заявление в отношении созданного (т.е. построенного) объекта недвижимости может представить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - собственник или иной правообладатель земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, - при одновременном осуществлении учета и госрегистрации; - орган госвласти, местного самоуправления или корпорация "Росатом", выдавшие разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, - при учете в кадастре без одновременной госрегистрации. <p>Заявление о кадастровом учете или госрегистрации и необходимые документы, можно представить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в бумажном виде - лично (в Росреестр, в Кадастровую палату, через МФЦ, при выездном приеме) или по почте (в Росреестр); - в форме электронных документов - через единый портал госуслуг или официальный сайт Росреестра. <p>Новшеством Закона является то, что при личном обращении (кроме случаев выездного приема) место подачи заявления и документов не зависит от места нахождения объекта недвижимости. Иными словами, можно обратиться (направить документы почтой) в любое подразделение Росреестра, Кадастровую палату или подать документы лично через любой МФЦ.</p>

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
Приостановление осуществления кадастрового учета	
<p>Осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения); - одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости); - местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости); - не представлены необходимые для кадастрового учета документы. 	<p>Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости; 2) с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) гос. регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо; 3) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами; 4) право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом РФ или иным федеральным законом; 5) не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав; 6) представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны; 7) форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законов РФ; 8) представленные документы подписаны неправомочными лицами; 9) не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам; 10) представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам;

Продолжение таблицы 5

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
	<p>11) ранее представлены документы на государственную регистрацию другой сделки с этим же объектом недвижимости или перехода, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по данным документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;</p> <p>12) сделка, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, являющиеся основанием для государственной регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке;</p> <p>13) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной;</p> <p>14) представленные для государственной регистрации прав в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона;</p> <p>15) в представленных документах отсутствует подтверждение наличия в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна;</p> <p>16) для осуществления гос. регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если оно приобретено с использованием кредитных средств банка либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, не представлено совместное заявление сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца);</p> <p>17) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки;</p>

Продолжение таблицы 5

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
	<p>18) акт государственного органа или акт органа местного самоуправления, являющиеся основанием государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, изданы вне пределов компетенции издавшего его органа и (или) подписавшего его лица;</p> <p>19) объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом;</p> <p>20) границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);</p> <p>21) границы образуемого земельного участка пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств, лесопарков в документе, на основании которого внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости, или случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных ФЗ;</p>

Продолжение таблицы 5

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
	<p>22) созданный объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан, или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования земельного участка без согласований и разрешений;</p> <p>23) земельный участок, на котором создан (создается) объект недвижимости, предоставлен, передан собственником не для целей строительства (размещения) объекта;</p> <p>24) в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в орган регистрации прав поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета или гос. регистрации права, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;</p> <p>25) при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным;</p>

Продолжение таблицы 5

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
	<p>26) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (для случая осуществления государственного кадастрового учета);</p> <p>27) границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости;</p> <p>28) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;</p> <p>29) земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев;</p> <p>30) площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на десять процентов;</p> <p>31) изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ;</p>

Продолжение таблицы 5

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
	<p>32) в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;</p> <p>33) земельный участок, в отношении которого представлено заявление о его снятии с государственного кадастрового учета, не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с Федеральным законом;</p> <p>34) помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за искл. машино-мест);</p> <p>35) объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными ФЗ требованиями;</p> <p>36) существует судебный спор в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такое имущество;</p>

Продолжение таблицы 5

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
	<p>37) в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации;</p> <p>38) на государственную регистрацию прав представлен другой договор участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства;</p> <p>39) лицом, которому земельный участок, который находится в федеральной собственности и в отношении которого единый институт развития в жилищной сфере в соответствии с ФЗ от 24.07.2008 г. №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» выполняет функции агента РФ, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и которым единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в безвозмездное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, или аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», заключен договор участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договор купли-продажи жилья экономического класса с лицом, не имеющим права на заключение</p>

Продолжение таблицы 5

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
	<p>40) при продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником (кроме случаев продажи с публичных торгов, продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенных на таком земельном участке здания /сооружения либо собственником помещения или машино-места в этих здании или сооружении), к заявлению о гос. регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности;</p> <p>41) не представлено заявление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав всеми лицами, представившими заявление для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо не представлено заявление всеми сторонами договора о прекращении государственной регистрации такого договора и (или) прав на его основании и возврате документов без проведения государственной регистрации прав, в том числе в случаях, когда в соответствии заявление на государственную регистрацию прав может быть представлено одной из сторон договора;</p> <p>42) площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с ФЗ требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных, качественных характеристиках лесных участков, более чем на 10%;</p>

Продолжение таблицы 5

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
	<p>43) границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН;</p> <p>44) не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» перехода данного права, его ограничения или обременения либо совершенной после вступления в силу указанного ФЗ сделки с объектом недвижимого имущества;</p> <p>45) местоположение объекта недвижимости, определяемое согласно описанию местоположения границ земельного участка или контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, не соответствует адресу объекта недвижимости (при его наличии) или иному описанию местоположения объекта недвижимости (при отсутствии адреса);</p> <p>46) при продаже комнаты в коммунальной квартире постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прав не приложены документы, подтверждающие отказ собственников остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом комнаты собственников остальных комнат в коммунальной квартире;</p> <p>47) в ответ на уведомление, направленное в соответствии с ч. 20 ст. 18 №218-ФЗ, поступило возражение правообладателя, указывающее на действие заявителя против воли правообладателя;</p>

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
	<p>48) назначена временная администрация финансовой организации, являющейся правообладателем или стороной сделки, в предусмотренных ФЗ от 26.10.2002 г. №127«О несостоятельности (банкротстве)» случаях;</p> <p>49) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения ЕГРН о таком объекте недвижимости);</p> <p>50) местоположение помещения, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями ЕГРН частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случаев, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости, а также если совпадает местоположение квартиры и комнаты в ней);</p> <p>51) на момент подачи заявления в отношении земельного участка истек срок действия утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при условии, что образование земельного участка, в отношении которого представлено заявление, осуществляется на основании данной схемы;</p> <p>52) границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями ЕГРН частично или полностью совпадают с границами другого помещения /машино-места;</p> <p>53) площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места;</p>

Продолжение таблицы 5

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
	<p>54) в орган регистрации прав поступило уведомление уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта РФ об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан - участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов в случаях и порядке, которые предусмотрены ФЗ от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»;</p> <p>55) договор страхования или договор поручительства банка, указанные в п. 5 ч. 2 ст. 48 №218-ФЗ, либо договор поручительства, указанный в п. 6 ч. 2 ст. 48, расторгнут или прекращен в соответствии с законодательством РФ.</p>
Отказ в осуществлении кадастрового учета	
<p>Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если:</p> <p>1) имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с ФЗ;</p> <p>2) заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям ФЗ о кадастре;</p> <p>3) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными ФЗ требованиями;</p>	<p>В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.</p> <p>В приеме документов отказывают, если не установлена личность заявителя, который непосредственно обратился с документами (например, не предъявлен паспорт).</p> <p>Отказ в приеме документов в За кадастре недвижимости не был предусмотрен в соответствии с Законом о госрегистрации недвижимости был запрещен.</p>

Государственная регистрация недвижимости до 1 января 2017 года	Государственная регистрация недвижимости с 1 января 2017 года
<p>4) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер;</p> <p>5) с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;</p> <p>6) истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении;</p> <p>7) межевой план, технический план или акт обследования заверен подписью неуправомоченного лица.</p> <p>8) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;</p> <p>9) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута;</p> <p>10) одна из границ такого земельного участка пересекает границу муниципального образования и (или) границу населенного пункта;</p> <p>11) такой земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев.</p>	

3.6 Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает объединение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и Кадастра недвижимости в одном информационном массиве - Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

В соответствии со ст. 7 Федерального Закона № 218-ФЗ ЕГРН содержит сведения как об объектах недвижимости (реестр объектов недвижимости или кадастр недвижимости), так и о правах на них (реестр прав на недвижимость)[7].

Для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав необходимо подать заявление и другие необходимые документы в Росреестр или МФЦ, в любой из форм, о которых говорилось выше (Приложение 7).

После приема заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов происходит создание «учетного дела», для чего сканируются документы и вносятся в АИС программы и дежурные кадастровые карты.

После принятия документов, проводится правовая экспертиза документов, на предмет наличия / отсутствия установленных Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. После необходимой проверки оформляется протокол об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной

регистрации прав. Если поданные документы не прошли проверку, принимается и оформляется решение о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Орган регистрации прав обязан уведомить заявителя о возврате прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов с указанием причин возврата, в срок от 3 до 5 дней, кроме того, вернуть документы заявителю тем же способом, которым они были представлены. В случае, если заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов посредством отправки в электронной форме, орган регистрации прав направляет заявителю только уведомление о возврате таких документов без осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Если решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принято положительное, то выполняются действия на основании приказа от 16.12.2015 г. № 943 Министерства экономического развития РФ «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме,

порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (с изм. на 11 декабря 2017 г.) [18].

В ЕГРН вносятся записи о кадастровом делении. Запись о кадастровом делении территории кадастрового округа имеет структуру:

- номер кадастрового округа;
- номера кадастровых районов, которые входят в состав кадастрового округа;
- номера кадастровых кварталов, которые входят в состав каждого кадастрового района кадастрового округа;
- названия кадастровых районов;
- описание местоположения границ единиц кадастрового деления:
 - а. список координат характерных точек границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов;
 - б. текстовое описание прохождения границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов с указанием базисов кадастрового деления;
- реквизиты приказов органа регистрации прав о кадастровом делении территории кадастрового округа;
- дата исключения сведений.

На основании данного приказа в записи кадастра недвижимости об объекте недвижимости указываются следующие основные сведения:

- вид объекта недвижимости;
- кадастровый номер и дата его присвоения;
- ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был когда-то присвоен. В случае если объекту недвижимости было

присвоено несколько государственных учетных номеров, указывают сведения о каждом номере;

- кадастровый номер здания, сооружения, в котором расположен объект недвижимости;

- кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса, единого недвижимого комплекса, если объект недвижимости (имущественное право на объект недвижимости) входит в состав предприятия как имущественного комплекса, единого недвижимого комплекса;

- номер кадастрового квартала, в котором находится здание, сооружение, в котором расположен объект недвижимости;

- кадастровый номер (номера) помещения или объекта недвижимости, из которого в результате предусмотренного законодательством РФ действия с помещением или объектом недвижимости (далее - исходное помещение, исходный объект недвижимости) образован объект недвижимости;

- описание местоположения объекта недвижимости;

- площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра;

- номер, тип этажа здания или сооружения, на котором расположено (при наличии);

- обозначение (номер) на поэтажном плане;

- сведения о кадастровых инженерах, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;

- сведения о прекращении существования объект недвижимости дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратило существование;

- кадастровый номер образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости (в отношении исходного объекта недвижимости).

В записи кадастра недвижимости об объекте недвижимости указывают следующие дополнительные сведения:

- адрес объект недвижимости (при наличии), или его местоположение;
- сведения о кадастровой стоимости объект недвижимости;
- сведения о возникших до вступления в силу Закона о регистрации вещных правах на объект недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости;
- сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе ограничения и обременения, внесенные в государственный кадастр недвижимости.

После принятия положительного решения о постановке на государственный кадастровый учет и регистрацию права, и внесение всех сведений в ЕГРН, заявителю, выдается выписка из ЕГРП. (До 2017 г. заявитель получал кадастровый паспорт на объект недвижимости и свидетельство о государственной регистрации права собственности).

Выписку из ЕГРН можно получить как в электронном, так и бумажном вариантах. Выписка из ЕГРН *имеет особую форму*, которая была утверждена Приказом Минэкономразвития РФ под № 378 от 20.06.2016 г. Документ включает **5 важных разделов** и может быть выполнен на нескольких листах (Приложение 8).

Выписка содержит следующую информацию:

- особенности и основные характеристики объекта. Например, на жилые объекты обязательно должны быть указаны новый и старый номера, дата присвоения номера, площадь, полный адрес, назначение, вид, год ввода

в эксплуатацию или стадия незавершенного строительства, а также все сведения об участке земли, особые отметки специалистов;

- зарегистрированные права. Указывается вся информация о владельце, а также сведения о правоустанавливающих документах, существующих обременениях;

- местоположение участка земли. Например, планы, чертежи, схемы;

- местоположение объекта. Оформляется схема;

- расположение помещения на этаже. Изображается план.

Данный документ является открытым и может быть выдан *любому заинтересованному лицу*, а не только владельцу недвижимости, как это было ранее, при оплате госпошлины, которая устанавливается законодательно (например, при покупке объекта, лицо, приобретающее недвижимость, может обратиться в Росреестр и запросить документ, из которого узнает о наличии обременений или ограничений и других важных характеристиках объекта, которые могут повлиять на решение о приобретении данного имущества).

Выписку из ЕГРН можно получить несколькими способами:

- обратиться лично в подразделение Росреестра;

- обратиться в многофункциональный центр;

- заказать почтовое отправление через сайт органов Росреестра;

- оформить документ через интернет-ресурс Росреестра органов и указать e-мейл, на который вышлют его;

- обратиться к услугам курьера, т. е., воспользоваться услугой через сайт органов и указать курьерскую доставку.

3.7. Кадастровый учет и регистрация земельных участков с обременениями

Введение частной собственности на землю в РФ и включение земельных участков в гражданский оборот привело к тому, что на начальном этапе становления рыночной экономики в России землю стали рассматривать как обычный товар. Как и любой другой товар, земля приобрела свойства купли – продажи, залога, аренды, ипотеки и др. Земельные участки могут передаваться от одних лиц к другим, как и любой другой товар. Тем не менее, земля - очень специфический вид материальных ресурсов, к использованию и охране которого предъявляются особенные и весьма высокие требования[25].

Значение земли в деятельности любого общества трудно переоценить. В качестве основного элемента окружающей природной среды земля осуществляет центральную экологическую функцию. Поверхность земли служит местом размещения различных объектов, а ее почвенный слой используют в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве. По существу земля представляет собой основной и естественный фактор в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующий в производстве всех других товаров и благ. Социальная роль земли состоит в том, что она служит местом обитания и условием жизни людей. Наконец, земля как территория государства или ее административно-территориальных единиц обуславливает политическую функцию.

Итак, земля играет многофункциональную роль, поэтому владение, использование и распоряжение земельными участками не должно входить в противоречие с общественными интересами, нарушать права и законные интересы отдельных лиц, что закреплено в Конституции Российской Федерации (ч. 1 ст. 9, ч. 2 ст. 36)[1].

Предоставление прав на землю собственникам земельных участков, землевладельцам и землепользователям должно сопровождаться возложением на них конкретных обязанностей,

выполнение которых ограничивает возможности реализации любого человека права на землю.

В отношении земельных участков данные ограничения состоят в обязанности собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей совершать или не совершать определенные действия или терпеть чужие действия постольку, поскольку это диктуется публичными интересами, а также необходимостью обеспечения прав и законных интересов отдельных лиц.

Как отмечено в определении Конституционного Суда РФ, земля - "особый род товара, недвижимости". Эта специфика объясняет причину, по которой российское законодательство устанавливает многочисленные ограничения прав на землю.

Ограничения прав на землю, предусмотренные действующим законодательством России, весьма разнообразны. Очень специфичны формы их установления. При этом трактовка ограничений прав на землю в разных отраслях законодательства неоднозначна.

Федеральные законы устанавливают ограничения прав на землю, преследуя следующие цели:

- сохранение природных объектов, памятников истории и культуры;
- создание необходимых условий для осуществления хозяйственной и другой деятельности;
- эксплуатация промышленных, транспортных и других объектов и коммуникаций;
- охрана жизни и здоровья людей и т.д.

Многообразие целей приводит к тому, что ограничения прав на землю определяются в федеральных законах, которые относятся к самым разным отраслям законодательства.

Одни федеральные законы устанавливают правовой режим земель, который налагает на правообладателя обязанности соблюдать определенные требования. Другие федеральные законы содержат перечни обязанностей лиц, использующих земельные участки. Есть федеральные законы, которые ограничивают оборот земельных участков или допускают обременение вещных прав на землю определенными обязательствами. Существуют также нормативные акты, которые требуют от обладателей прав на землю выполнять различного рода технические требования, например, СНиПы или СанПиНы.

В гражданском законодательстве ограничениями (обременениями) прав на земельные участки считаются сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества и другие условия, и запреты, стесняющие правообладателя. Другими словами, ограничения прав на землю трактуют как условия и запреты, которые влияют на гражданский оборот земельных участков.

Земельное законодательство ограничениями прав на землю считает разного рода запреты и условия, выполнение которых связано с использованием земель и объектов, расположенных на них, а также с осуществлением строительства и другой деятельности (ст. 56 ЗК РФ). В данном случае ограничения прав на землю трактуют как условия и запреты, влияющие на использование и охрану земель.

Земельным кодексом РФ ст. 27 перечислены земельные участки, изъятые из оборота или ограниченные в обороте[2].

Изъятые из гражданского оборота земельные участки, которые:

- находятся в пределах территорий государственных природных заповедников и национальных парков, исключение составляют земельные участки в границах национальных парков, которые

переданы гражданам и юридическим лицам в собственность или на иных правах в соответствии с федеральными законами;

- заняты зданиями, строениями и сооружениями, в которых для постоянной деятельности размещены Вооруженные Силы РФ, войска Пограничной службы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;

- заняты зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

- заняты объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

- заняты объектами организаций федеральной службы безопасности;

- заняты объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

- заняты объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

- заняты воинскими и гражданскими захоронениями;

- предоставлены исправительно-трудовым учреждениям и лечебно-трудовым профилакториям соответствующих правоохранительных органов;

- заняты инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, которые возведены в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

Ограничены в гражданском обороте следующие земельные участки:

Земельные участки, изъятые из гражданского оборота, находятся исключительно в федеральной собственности, а ограниченные в гражданском обороте земельные участки - в федеральной

собственности, собственности субъектов РФ и муниципальной собственности.

Право собственности на данные земельные участки не может быть приобретено юридическими лицами или гражданами. Передача земельных участков, в частную собственность, допускается только в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Кроме того, запрещаются любые сделки с земельными участками, которые изъяты из гражданского оборота. Совершение сделок с земельными участками, ограниченными в гражданском обороте возможно только в той мере, в какой это допускается федеральным законодательством (пункт 2 статья 27 Земельного Кодекса РФ)[2].

Гражданский оборот соответствующих земельных участков часто обуславливается соблюдением ряда требований. Например, на территориях национальных парков земельные участки могут предоставляться только юридическим и физическим лицам, которые имеют лицензию на осуществление деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха (статья 17 Федерального закона "Об особо охраняемых природных территориях").

В нормах федеральных законов об ограничениях оборотоспособности земельных участков реализованы требования пункта 2 статьи 129 Гражданского кодекса РФ [3].

Гражданское законодательство РФ под ограничениями гражданского оборота понимает:

- принадлежность объектов гражданских прав определенным участникам оборота;
- получение специального разрешения, допускающего оборот объектов гражданских прав.

Земельный Кодекс РФ и другие федеральные законы предусматривают много других ограничений права государственной и муниципальной собственности на земельные участки, связанных с особенностями их гражданского оборота.

К данным *ограничениям* относится:

- возможность совершения с земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, сделок купли-продажи и аренды, а также предоставления их в срочное безвозмездное пользование;

- возможность предоставления государственных и муниципальных земель в постоянное (бессрочное) пользование и безвозмездное срочное пользование строго ограниченному кругу лиц.

Что касается ограничений оборотоспособности земельных участков, которые находятся в частной собственности, то законодательство упоминает лишь о возможности обременения права собственности граждан и юридических лиц сервитутом, ипотекой, арендой и т.д.

В отдельных случаях российское законодательство предусматривает обязанность произвести отчуждение земельных участков, находящихся в частной собственности. Например, в соответствии со статьей 5 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" собственник обязан произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или земельной доли, если он является иностранным лицом либо если размер земельных участков и их местоположение не соответствуют установленным требованиям. [19].

К федеральному законодательству о правовом режиме земель относится значительное число законодательных актов. Ограничения прав на земельные участки, связанные с соблюдением правового

режима земель, определяются не только в земельном законодательстве, но в водном, лесном, экологическом и других отраслях законодательства. При этом важно учитывать, что независимо от того, в каком законодательстве содержатся нормы о правовом режиме земель, основу его составляют требования Земельного Кодекса РФ.

Земельный Кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ по-разному устанавливают влияние норм о правовом режиме земель на осуществление прав на земельные участки. Гражданский Кодекс не связывает соблюдение правового режима земель с ограничением прав на землю в части осуществления правомочий владения и распоряжения. В пункте 2 статьи 260 ГК РФ соблюдение требований земельного законодательства о назначении земель соотносится только с осуществлением правомочий пользования. Земельный Кодекс РФ требует соблюдать правовой режим земель независимо от форм и видов прав на землю. Из норм земельного законодательства вытекает вывод, что владение, пользование и распоряжение земельным участком не должно приводить к нарушению правового режима земель.

Следует иметь в виду, что гражданское законодательство в данной части необходимо применять с учетом требований Земельного Кодекса РФ.

Правовой режим земель устанавливается, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий (подп. 10 п. 1 ст. 1 ЗК РФ)[2].

Таким образом, когда упоминают регулирование вопросов правового режима земель, имеется в виду норма законодательства о делении земель на категории и нормы о зонировании территорий.

Основа отнесения земель к определенным категориям - это их целевое назначение. Используя данный критерий, в Земельном Кодексе РФ (статья 7) выделены следующие категории земель:

- земли населенных пунктов;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли промышленности, транспорта, энергетики, радиовещания, телевидения, связи, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Для каждой категории земель установлен конкретный правовой режим, который выражается в полном или частичном запрете осуществлять на землях те или другие виды деятельности, в предоставлении приоритетной возможности использовать земли для конкретных нужд, в установлении особых условий использования земель и пр.

Например, земли особо охраняемых территорий и объектов должны использоваться в экологических, историко-культурных, научных и других подобных целях, а земли сельскохозяйственного назначения - для нужд сельского хозяйства.

Федеральными законами нередко запрещено выполнять на землях виды деятельности, которые не связаны с их назначением. Например, запрещено использовать для несельскохозяйственных нужд особо ценные и продуктивные сельскохозяйственные угодья, а на особо охраняемых природных территориях федерального значения

-размещать садоводческие участки, осуществлять строительство федеральных автомобильных дорог и т.п.

Ограничения прав на землю зависят от того, находятся ли земельные участки в пределах территориальных зон (особо охраняемых территорий, охранных, санитарно-защитных, запретных и иных зон), которые выделяют при зонировании территорий и для которых устанавливают виды разрешенного использования, а также определяют иные условия и запреты в области использования и охраны земель.

Например, земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях используют в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами и правилами землепользования и застройки поселений, а земельные участки в зонах хозяйственного назначения национальных парков - только в целях обеспечения функционирования национального парка.

Владение, пользование и распоряжение землями без учета их целевого назначения и разрешенного использования признается нарушением федерального законодательства РФ, что может повлечь за собой прекращение прав на землю.

Ограничения прав на землю, связанные с соблюдением правового режима земель, устанавливаются нормами Земельного Кодекса РФ, Градостроительного Кодекса РФ, Федеральным законом "О лечебных природных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" и других законодательных актов, количество которых, как показывает законодательная практика, растет.

К федеральным законам об обязанностях собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей относятся

правовые акты, которые устанавливают обязанности применительно к любым землям, независимо от того, к какой категории и виду они относятся. Так, в частности, устанавливаются следующие обязанности собственников земельных участков:

- использование земли в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;

- сохранение межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельных участках в соответствии с законодательством;

- соблюдение при использовании земельных участков требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других правил и нормативов.

Существенную часть ограничений прав на землю устанавливают ведомственные акты, включая различного рода нормативы. Возможность утверждения и обязанность соблюдения названных актов предусмотрена рядом федеральных законов.

В ряде случаев федеральные законы указывают на право должностных лиц правоохранительных и других органов при исполнении ими своих служебных обязанностей находиться на земельных участках, независимо от форм и видов прав на них.

Собственники земельных участков обязаны терпеть данные действия, хотя это может вызвать затруднения при реализации ими своих прав.

Таким образом, существующие в российском законодательстве ограничения прав на землю многочисленны и разнообразны. Именно из-за многообразия ограничений прав на землю Земельный Кодекс РФ при регулировании соответствующих вопросов в статье 56 оставил открытым перечень соответствующих ограничений.

Все эти многочисленные ограничения и обременения подлежат кадастровому учету и регистрации прав в ЕГРН. Сведения об ограничении земельных участков вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом № 218 "О государственной регистрации недвижимости".

- государственная регистрация ограничений прав и обременений образуемых объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения переходят (сохраняются) в отношении образованных объектов;

- государственная регистрация прекращения ограничений прав и обременений исходных объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения не переходят (не сохраняются) в отношении образованных объектов недвижимости.

Государственный кадастровый учет части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, осуществляется без соответствующего заявления одновременно с внесением в Единый государственный реестр недвижимости сведений о такой зоне в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Исключение сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, о такой части земельного участка осуществляется без соответствующего заявления одновременно с внесением в Единый государственный реестр недвижимости сведений о прекращении существования такой зоны в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Государственная регистрация сервитута, предусматривающего право ограниченного пользования частью земельного участка, осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в

Едином государственном реестре недвижимости, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части. Государственный кадастровый учет части земельного участка осуществляется одновременно с государственной регистрацией сервитута, которым предусмотрено право ограниченного пользования такой частью без соответствующего заявления.

В ЕГРН в реестр границ вносятся сведения о границах зон с особыми условиями использования территории, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий и т. п. Границы зон с особыми условиями использования территории и иных подобных зон идентифицируются посредством уникального идентификационного реестрового номера - реестрового номера границ.

3.8. Постановка на кадастровый учет многоконтурных земельных участков

Многоконтурный земельный участок - это земельный участок, границы которого представляют собой несколько замкнутых контуров (земельных участков), отделенных друг от друга другими земельными участками или землями.

Ранее, согласно Федеральному закону от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (утратил силу с 17.05.2008 г.) при реализации государственного кадастрового учета многоконтурному земельному участку давалось наименование "единое землепользование", а включенным в его состав земельным участкам - "обособленные" или "условные" земельные участки. При этом государственный кадастровый учет с присвоением отдельного кадастрового номера осуществлялся, как в отношении

многоконтурного земельного участка (единого землепользования), так и в отношении всех земельных участков, входящих в его состав (пункт 1 письма Минэкономразвития РФ от 16.01.2009 г. № 266-ИМ/Д23 "О многоконтурных земельных участках").

С целью государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав под многоконтурным земельным участком понимается объект недвижимости (земельный участок), граница которого представляет собой несколько замкнутых контуров. В связи с этим отдельные контуры границы земельного участка не являются земельными участками, входящими в состав многоконтурного земельного участка, либо его частями (пункт 1 письма № 266-ИМ/Д23).

Согласно статье 11.2 Земельного Кодекса РФ установлено, что земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Как считает Минэкономразвития РФ, в отношении многоконтурных земельных участков могут быть использованы все из перечисленных способов образования земельных участков, за исключением тех способов образования, при которых земельные участки создаются из смежных земельных участков (т. е. земельных участков, имеющих общие границы). В этом случае следует учесть, что в соответствии со статьями 11.6 и 11.7 ЗК РФ, земельные участки могут быть созданы в результате объединения или перераспределения только смежных земельных участков. Поэтому в результате объединения существующих земельных участков (в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет), не имеющих общих

границ, не может быть образован многоконтурный земельный участок (п. 1 письма № 266-ИМ/Д23).

Образуемые земельные участки (в том числе образуемые многоконтурные земельные участки) должны соответствовать требованиям действующего законодательства к земельным участкам, в частности требованиям статьи 11.9 Земельного Кодекса РФ. При несоблюдении указанных в статье 11.9 Земельного Кодекса РФ требований государственный регистратор на основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" принимает решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета образованного земельного участка.

В частности, согласно статье 11.9 Земельного Кодекса РФ к образуемым земельным участкам предъявляются такие требования:

- предельные размеры (минимальные и максимальные);
- недопустимо пересечение земельным участком границ муниципальных образований либо населенных пунктов, границ территориальных зон, лесопарков, лесничеств (исключение составляет участок, образуемый для разработки месторождений полезных ископаемых, для проведения работ по геологическому изучению недр, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, водохранилищ и других искусственных водных объектов);
- недопустим раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых участков обременения (ограничения) не позволяют использовать их в соответствии с разрешенным использованием;
- недопустимо образование земельных участков, если это приводит к невозможности использования расположенных на них объектов недвижимости;

- недопустимо при образовании земельных участков вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосицы, невозможность размещения объектов недвижимости и других препятствующих рациональному использованию и охране земель недостатков.

Все указанные требования применяются и к многоконтурным земельным участкам.

Помимо перечисленного, используются следующие способы образования многоконтурных земельных участков:

- образование многоконтурных земельных участков из земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности;

- образования многоконтурных земельных участков из земельных участков в результате раздела, выдела и перераспределения (п. 9 письма Минэкономразвития РФ от 22.12.2009 № 22409-ИМ/Д23 "Особенности подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков, осуществления такого учета и предоставления сведений государственного кадастра недвижимости о многоконтурных земельных участках" (далее - письмо № 22409-ИМ/Д23)).

Например, многоконтурный земельный участок не может быть создан в результате объединения обычных земельных участков (земельных участков, которые не являются многоконтурными), так как в соответствии со ст. 11.6 Земельного Кодекса РФ объединение применяется только в отношении смежных земельных участков (имеющих общие границы (части границы)).

В этой связи многоконтурный земельный участок не может образоваться в результате объединения земельных участков, не

имеющих общих границ (частей границ) (п. 10 письма № 22409-ИМ/Д23).

Тем не менее, многоконтурный земельный участок или ранее учтенное единое землепользование, поставленные на государственный кадастровый учет, могут быть источником образования новых земельных участков.

В данном случае многоконтурный земельный участок или ранее учтенное единое землепользование могут быть объединены с другим земельным участком, в том числе многоконтурным, при соблюдении условия, что данные земельные участки по одному или более контуров их границ являются смежными.

В результате рассмотренных объединений может быть образован новый многоконтурный земельный участок или (если в результате объединения будет утрачен признак многоконтурности границы) обычный земельный участок. Существование исходных участков (включая исходный многоконтурный участок или ранее учтенное единое землепользование) прекращено с даты государственной регистрации прав на образуемые участки (статья 11.6 Земельного Кодекса РФ) (п. 11 письма N 22409-ИМ/Д23).

По нормам Земельного Кодекса РФ, при *разделе земельного участка* образуются несколько земельных участков, а данный земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование (п. 1 ст. 11.4 ЗК РФ)[2].

При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела, земельные участки (п. 2 ст. 11.4 ЗК РФ).

При всем том, раздел многоконтурного земельного участка обладает своими особенностями. Например, в соответствии с пунктом 14 письма № 22409-ИМ/Д23 указано, что порядок, установленный

пунктом 4 статьи 11.4 Земельного Кодекса РФ, согласно которому при разделе земельного участка исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, применяется также в отношении многоконтурных земельных участков (при соблюдении условий, указанных в пункте 4 статьи 11.4 Земельного Кодекса Российской Федерации).

При этом образуемые многоконтурные земельные участки должны соответствовать требованиям действующего российского законодательства к земельным участкам, в частности требованиям статьи 11.9 Земельного Кодекса РФ, о которых было уже сказано (п. 15 письма № 22409-ИМ/Д23).

Таким образом, при разделе многоконтурного земельного участка исходный земельный участок сохраняется в измененных границах [20].

Кадастровый учет многоконтурных земельных участков имеет собственные особенности. Так, государственный кадастровый учет образуемого многоконтурного земельного участка выполняется в кадастровом квартале, в котором указанный участок располагается целиком.

Многоконтурному земельному участку независимо от количества контуров его границы присваивается один кадастровый номер.

Каждому контуру границы многоконтурного участка при исполнении кадастрового учета присваивается учетный номер контура, который состоит из кадастрового номера земельного участка и заключенного в скобки порядкового номера контура (например, 38:25:023456:123(5)).

На кадастровой карте контур границы многоконтурного земельного участка обозначают в виде двоеточия, номера земельного участка в соответствующем кадастровом квартале и заключенного в скобки порядкового номера контура (например, 38:25:023456:123(1)).

Государственный кадастровый учет многоконтурного участка осуществляется на основании заявления о кадастровом учете и межевого плана, предоставляемых в орган кадастрового учета.

Площадь многоконтурного земельного участка есть сумма площадей всех геометрических фигур, образованных проекцией контуров его границы на горизонтальную плоскость (площади контуров границы) (п. п. 32 - 35 письма № 22409-ИМ/Д23).

С 01.01.2017 г. согласно пункта 23 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 г. № 943 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки" [21], вводят изменения в порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, также дано понятие многоконтурного земельного участка, трактовки которого нет в Земельном Кодексе РФ: если граница земельного участка представляет собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями (многоконтурный земельный участок), то описание местоположения данного земельного участка дополняют обозначением контура границ земельного участка, который состоит из кадастрового номера земельного участка и порядкового номера соответствующего контура земельного участка, указываемого после кадастрового номера в скобках арабскими цифрами, площадь такого контура в квадратных метрах с

округлением до 0,01 квадратного метра с указанием погрешности вычисления [22].

3.9 Исправление технических и реестровых ошибок в кадастровых сведениях

При ведении кадастровых работ и внесении сведений в ЕГРН могут возникать различные ошибки, так как документация, полученная в ходе кадастровых работ, содержит большой объем информации в текстовом и числовом виде. Как говорилось выше, после 2017 года, законодательство в области кадастровых отношений претерпел ряд серьезных изменений. Так, в 2018 году Кадастровая палата объединилась с Регистратором. По этой причине *кадастровая ошибка* теперь именуется *реестровой ошибкой*.

Существует два основных вида ошибок:

Техническая ошибка. Возникает из-за несоответствия информации в электронном реестре бумагам, хранящимся в деле. Технические ошибки могут возникать в результате опечатки, описки и пр., такое несоответствие может являться результатом невнимательности сотрудника кадастра или некорректного функционирования программного продукта. Кроме технических ошибок могут возникать кадастровые, по настоящему законодательству, реестровые ошибки.

Реестровая ошибка возникает из-за того, что изначально характеристики объекта, описанные в направленных для внесения в базу бумагах, не совпадали с реальными сведениями. Отличительная черта таких ошибок в том, что она совершается в процессе оформления бумаг. Сам ОКУ не может ее обнаружить. Реестровые ошибки возникают с оформлением межевого плана, технического плана, акта

обследования, как правило, эти ошибки возникают по вине кадастрового инженера в процессе работы.

По современному законодательству, кадастровый инженер несет большую ответственность за возникновение реестровых ошибок, однако эти ошибки могли возникнуть не по вине кадастрового инженера, а «переносится из документа в документ», особенно при ранее учтенных земельных участках. Поэтому, по новому законодательству (ФЗ 218), ***все ошибки можно классифицировать по разным признакам:***

По источнику возникновения, к таким ошибкам относятся:

- неточности, допущенные по вине органов исполнительной власти;

- операторские;

- возникшие при конвертации данных, при внесении информации в документацию, базу данных;

- появившиеся из-за некачественной обработки исходных данных.

По типам данных о кадастре к таким ошибкам относятся, как правило, неточности, которые допущены при определении и внесении стоимости, категории земель, площади, границ и их разворота, вида использования земли и т.д.

По типу ответственности за исправление неточностей, сюда включают ошибки, которые уже нанесли вред правообладателям и третьим лицам из-за их фактического применения, а также ошибки, которые уже были допущены, но еще не ушли в дальнейшую работу.

Как правило, все ошибки носят типичный характер – например, неверно указан адрес, по которому находится объект недвижимости, этажность здания, размеры земельного участка и пр. Кадастровые ошибки в оформлении многоконтурного земельного участка чаще всего объясняются неправильным указанием его границ, которые

представляют собой совокупность контуров. Часто они разделены другими объектами и находятся друг от друга на большом расстоянии. Кроме этого, кадастровый инженер, который производит замеры, может ошибиться в координатах поворотных точек либо показать неправильный год ввода в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости.

Возможные причины возникновения реестровых ошибок:

- применение специалистами устаревшего оборудования;
- проведение работ в системе координат отличной от единой госсистемы, вследствие чего становится невозможно определить точное расположение участка относительно других;
- внесение данных на основе приблизительных координат и карт без выезда на местность;
- ошибки вычислений и неаккуратное обращение с измерительным оборудованием;
- невнимательность;
- неисправность оборудования для измерений;
- неправильное указание границ участка.
- оплошность кадастрового инженера
- невнимательность сотрудника, производившего замеры, участок может не только уменьшиться в площади, но и увеличиться.

Иногда случается, что собственник участка или квартиры может подать заведомо ложные сведения или может не спешить обращаться в Росреестр по поводу ошибок.

Поскольку подготовкой межевого и технического плана, служащих основанием для постановки на кадастровый учет и регистрации прав в ЕГРН, занимаются кадастровые инженеры, именно на них лежит ответственность за возникновение различного рода ошибок. Если кадастровый специалист при подготовке планов вносит в

них заведомо ложные сведения, то ему грозит наказание в виде административного штрафа или дисквалификации на несколько лет. Подробная информация об ответственности специалистов содержится в статье 14.35 административного кодекса.

Если умышленные действия кадастрового инженера причинили крупный или особо крупный ущерб собственнику объекта или государству, то, согласно статье 170.2 Уголовного кодекса РФ, специалист может быть оштрафован на сумму от 100 до 500 тысяч рублей, либо лишен права заниматься данной работой и занимать некоторые должности в течение 3-х лет.

Основания, по которым исправляется техническая ошибка в сведениях:

- решение органа кадастрового учета и регистрации в случае обнаружения данным органом такой ошибки;
- заявление любого лица об ошибке (рекомендуемая форма заявления прилагается);
- судебное решение, вступившее в законную силу.

Техническая ошибка в сведениях ЕГРН подлежит исправлению в срок не более чем 5 рабочих дней со дня ее обнаружения органом кадастрового учета, поступления в орган кадастрового учета такого заявления или указанного решения суда.

Реестровая ошибка исправляется бесплатно в порядке учета изменений объекта недвижимости, описанном выше, по заявлению правообладателя объекта недвижимости об учете изменений объекта недвижимости с приложением документов, содержащих верные (исправленные) сведения об объекте недвижимости.

Исправление технических ошибок в кадастровых сведениях осуществляет орган кадастрового учета по месту учета объекта недвижимости в срок не более чем 5 рабочих дней со дня обнаружения

таких ошибок, поступления в орган кадастрового учета заявления об исправлении технической ошибки или соответствующего решения суда.

Основания для исправления реестровой ошибки:

- представленные (поступившие в порядке информационного взаимодействия) документы, необходимые для кадастрового учета изменений объекта недвижимости;

- вступившее в законную силу решение суда об исправлении реестровой ошибки.

3.10. Формирование реестрового дела

Реестровое дело – это скомплектованный в установленном порядке свод (специально упорядоченная совокупность) документов, описывающих объект кадастрового учета.

Реестровые дела – это совокупность документов, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения, которые установлены Федеральным законом. Реестровые дела ведутся в электронной форме, и на бумажных носителях.

Реестровые дела на бумажном носителе – это заявления и необходимые для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документы, которые представлены в форме документов на бумажном носителе. Для включения в реестровые дела переводятся органом регистрации прав в форму электронного документа или электронного образа документа. Электронные документы, электронные образы документа, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и имеют ту же

юридическую силу, что и документ на бумажном носителе, представленный заявителем.

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

Порядок ведения, порядок и сроки хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость (Порядок) в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[9]:

- едины для РФ правила ведения книг учета документов;
- едины для РФ правила ведения реестровых дел, в том числе состав подлежащих хранению в них документов;
- порядок и сроки хранения реестровых дел и книг учета документов.

Ведение и хранение реестровых дел и книг учета документов осуществляют:

- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (орган регистрации прав);
- территориальные органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (территориальные органы Росреестра, органы регистрации прав).

На основании решений Росреестра ведение и хранение реестровых дел и книг учета документов осуществляет также подведомственное

Росреестру федеральное государственное бюджетное учреждение (его территориальные подразделения) (федеральное государственное бюджетное учреждение, орган регистрации прав).

Реестровые дела и книги учета документов являются частью ЕГРН. Книги учета документов ведутся в электронной форме с использованием федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН.

ЕГРН обеспечивает взаимосвязь между:

- разделами ЕГРН, содержащими сведения об объектах недвижимого имущества, реестровых дел, открытыми на соответствующие объекты недвижимости, а также записями книг учета документов в отношении таких объектов недвижимости;

- записями об объектах реестра границ, реестровыми делами, открытыми на соответствующие объекты реестра границ, а также записями книг учета документов в отношении таких объектов реестра границ.

Реестровые дела могут состоять из нескольких томов, в каждый из которых помещают документы, которые относятся к одному учетно-регистрационному действию (включая внесение изменений в ЕГРН). Кроме того, в реестровые дела входят:

- исправление технических ошибок;
- внесение записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права;
- о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя);
- действию, связанному с внесением сведений в реестр границ, для совершения которого приняты документы.

Для каждого тома реестрового дела формируется титульный лист, на котором указываются:

- наименование органа регистрации прав, открывшего соответствующий том дела;

- номер дела;

- дата открытия и дата закрытия тома дела;

- номер тома и количество томов в деле.

Титульный лист реестрового дела, ведение которого выполняется в электронном виде (сведения, вносимые в него), заверяется (заверяются) простой электронной подписью работника органа регистрации прав, сформировавшего титульный лист (внесшего сведения).

Если том дела ведется одновременно и в бумажном, и в электронном виде, номер тома дополняется буквами русского алфавита «б» (для тома дела, формируемого в бумажном виде) или буквой «э» (для тома в электронном виде), например 2э - номер тома дела в электронном виде, 2б - номер тома в бумажном виде.

Внутри томов реестрового дела документы нумеруются порядковыми номерами, арабскими цифрами, начиная с «1». Для каждого тома дела ведется самостоятельная порядковая нумерация. Тома дела, которые формируются в бумажном виде, прошиваются. Каждый том включает опись хранящихся в нем документов, в которой для каждого документа указываются:

- наименование и реквизиты;

- порядковый номер документа в томе;

- номера листов в томе (для томов, формируемых в бумажном виде).

Опись документов ведется в электронной форме, а для томов, которые формируются в бумажном виде, - в форме бумажного документа. При этом описи ведутся отдельно для тома, формируемого в электронном виде, и для тома, формируемого в бумажном виде. В случае, если вносимые в опись в форме бумажного документа сведения

не помещаются на одном листе, создается дополнительный лист описи. Листы описи в форме бумажного документа нумеруются порядковыми номерами арабскими цифрами, начиная с «1».

В описи дела в форме электронного документа для документов, которые также помещены в реестровое дело в форме бумажных документов, дополнительно проставляется отметка «хранится в форме бумажного документа».

При закрытии реестровых дел на титульных листах каждого тома закрываемого реестрового дела указывают дата закрытия реестрового дела и причину его закрытия.

Закрытым делам присваивают статус «архивное».

Если в реестровом деле (том дела) размещены документы в форме бумажных документов, данные документы прошиваются прочными нитками (или шнуром) с учетом возможности свободного чтения текста всех листов. При подготовке дел к прошивке металлические предметы из документов удаляют. В конце дела (тома дела) помещают лист-заверитель, на котором цифрами и прописью указывают количество пронумерованных листов дела и количество листов внутренней описи. При необходимости оговариваются особенности нумерации документов дела: наличие литерных номеров листов и пропущенных номеров. Заверительная надпись подписывается ее составителем с указанием расшифровки подписи, должности и даты составления.

Закрытые реестровые дела должны быть доступными для работы с ними с целью просмотра содержащихся в них документов, предоставления в случаях и порядке, установленных законодательством РФ, сведений на основании содержащихся в них документов, в том числе по запросам (обращениям) судов, правоохранительных органов, и в других целях.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ, от 05.02.2014 №2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ) [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017)[Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система
4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51 – ФЗ [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018)) [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система
6. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ – Электрон. текстовые дан. // КонсультантПлюс: справочная правовая система.
7. Федеральный закон от 02.01.2000 N 28-ФЗ (ред. от 04.12.2006) "О государственном земельном кадастре[Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система
8. Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О землеустройстве" [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система
9. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации

недвижимости"[Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

10. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 28.02.2018) "О кадастровой деятельности"[Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

11. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

12. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

13. Федеральный закон от 30.12.2015 N 431-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

14. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения"[Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

15. Приказ Минэкономразвития России от 29.06.2016 N 413 (ред. от 30.10.2017) "Об утверждении перечня специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для

осуществления кадастровой деятельности" [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

16. Росреестр [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – Режим доступа:https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_present/EGRN_1. – Дата обращения: 11.04.2017.

17. Проект ФЗ «О формировании, государственном кадастровом учете и государственной кадастровой оценке недвижимости» [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

18. Приказ от 16 декабря 2015 года N 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (с изменениями на 11 декабря 2017 года) [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

19. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

20. Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 (ред. от 11.12.2017) "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание

сделки, состава... [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

21. Приказ Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. n 943 об установлении порядка ведения единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

22. Богатков С.А. Пользование земельным участком [Электронный ресурс] КонсультантПлюс: справочная правовая система

23. Варламов А. А. Государственный кадастр недвижимости: учебник / А. А. Варламов С. А. Гальченко. — Москва: КолосС, 2012. — 679 с.

24. Кадастр <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

25. «Особенности зарубежных кадастровых систем». Интернет ресурс: <http://bubook.net/book/>. Дата обращения: 06.12.15.

26. Филиппова А.П. Зарубежный опыт функционирования кадастровых информационных систем // Земельный вестник России, № 1 –2, 2005 – с.63-68.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

ДОГОВОР
ПОДРЯДА НА ВЫПОЛНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ № _____

г. _____ « ____ » _____
20 ____ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и гр. _____ именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Подрядчик обязуется по заданию Заказчика обеспечить выполнение кадастровых работ согласно заявке от « ____ » _____ 20__ г. и передать Заказчику документы, подготовленные в результате выполнения этих работ, а Заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы.

1.2. Земельный участок, в отношении которого проводятся кадастровые работы, расположен по адресу:

_____.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Подрядчик обязан:

2.1.1. Обеспечить выполнение кадастровых работ согласно заявке (техническому заданию) Заказчика от « ____ » _____ 20__ г.

2.1.2. Передать Заказчику всё исполненное по настоящему Договору.

2.2. Подрядчик не вправе передавать исполненное по настоящему Договору третьим лицам без согласия Заказчика.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Своевременно предоставить имеющуюся документацию и другую информацию, необходимую для выполнения кадастровых работ, согласно Приложению №1.

2.3.2. Уведомить правообладателей смежных земельных участков о проведении кадастровых работ.

2.3.3. Согласовать местоположение границ земельного участка с правообладателями смежных земельных участков и предоставить Подрядчику акт согласования по прилагающейся форме.

2.3.4. Принять результат выполненных Подрядчиком кадастровых работ.

2.3.5. Уплатить Подрядчику установленную цену в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.3.6. Обеспечить доступ работников Подрядчика к обследуемым объектам недвижимости.

2.3.7. Немедленно сообщать Подрядчику обо всех обстоятельствах, имеющих существенное значение для качественного выполнения работ, предусмотренных п.1.1. настоящего Договора.

2.3.8. Определить доверенностью полномочия своего представителя для работы с Подрядчиком с обязательным указанием номера служебного телефона.

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. Во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой Исполнителем, не вмешиваясь в его хозяйственную деятельность.

2.4.2. Отказаться от исполнения Договора в любое время, до сдачи ему результата работы, уплатив Исполнителю, часть установленной цены, пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. При этом Заказчик обязан возместить Исполнителю убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

3. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

3.1. Подрядчик приступает к выполнению работ, предусмотренных в п.1.1 настоящего Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, предоставления

всех необходимых документов, указанных в п. 2.3.1., в том числе технического задания, и внесения **100%** оплаты на расчетный счет Подрядчика.

3.2. Срок проведения топографической съемки земельного участка составляет 15 рабочих дней*

3.3. Срок проведения границ земельного участка на местности составляет 15 рабочих дней .

3.4. Срок подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровой карте составляет 15 рабочих дней.

3.5. Срок подготовки межевого плана земельного участка составляет 15 рабочих дней со дня предоставления Заказчиком документа об утверждении Постановления Администрации города (Юргинского района) об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровой карте.

3.6. Срок установления границ земельного участка на местности , составляет 10 рабочих дней *

3.7. Подрядчик приступает к исполнению каждого последующего этапа после предоставления Заказчиком необходимых документов, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору.

* при неблагоприятных климатических условиях (температура ниже 20 градусов С), подтвержденных справкой уполномоченного органа, срок выполнения работ увеличивается на соответствующее количество дней

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стороны пришли к соглашению, что цена работ по настоящему Договору составляет _____ (в том числе НДС)

4.2. Заказчик осуществляет оплату работ, указанных в п.1.1. настоящего договора, **в полном объеме** перед началом выполнения работ, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. Перечень документации, подлежащей оформлению и сдаче Подрядчиком Заказчику на отдельных этапах выполнения и по окончании Договора, определяется заявкой (техническим заданием).

5.2. Исполнитель выдает всё исполненное по договору после подписания акта сдачи-приёмки выполненных работ и исполнения условий п.2.3.1. настоящего Договора.

5.3. До момента подписания акта сдачи-приемки выполненных работ Заказчик знакомится с документацией, являющейся предметом настоящего Договора.

5.4. Заказчик обязуется принять работу в течение 3 рабочих дней со дня получения акта сдачи-приемки работ и направить Подрядчику подписанный акт сдачи-приемки или мотивированный отказ в приемке работ.

5.5. В случае мотивированного отказа Заказчиком от приемки работ Сторонами составляется двухсторонний акт с указанием перечня необходимых доработок и сроков их выполнения.

5.6. Если в процессе выполнения работы выявится нецелесообразность ее дальнейшего проведения, Стороны обязаны в 3-дневный срок известить друг друга о ее приостановлении и в 10-дневный срок рассмотреть вопрос о целесообразности или направлениях продолжения работ. В случае прекращения работ для Сторон наступают последствия и ответственность, предусмотренные статьями 716 и 717 ГК РФ.

5.7. Датой для наступления взаимных расчетов считается момент письменного извещения одной из Сторон о прекращении работ, предусмотренных настоящим Договором.

5.8. Если в ходе сдачи-приемки выполненных работ будут выявлены допущенные по вине Подрядчика недостатки работ, Подрядчик обязан безвозмездно их устранить в течение 10 рабочих дней.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае несвоевременного перечисления Заказчиком оплаты срок окончания работ продлевается на время задержки указанного перечисления.

6.2. В случае неисполнения Заказчиком обязательств по предварительной оплате работ Подрядчик вправе приостановить исполнение своих обязательств, при этом Заказчик возмещает убытки в размере фактически понесенных им затрат.

6.3. В случае неисполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных п.5.5 настоящего Договора, он уплачивает Подрядчику за каждый день просрочки неустойку, определяемую в процентах от уплаченной суммы. Размер процентов определяется учетной ставкой процента Центрального банка РФ на день исполнения денежного обязательства.

6.4. За невыполнение работ в установленный Договором срок Подрядчик уплачивает Заказчику неустойку, определенную в процентах от стоимости работ (без учета НДС). Размер

процентов определяется учетной ставкой процента Центрального банка РФ на день срока сдачи работ.

6.5. При обнаружении недостатков в выполненных работах Подрядчик обязан безвозмездно их устранить.

6.6. Подрядчик не несёт ответственности за несовпадение границ земельных участков, возникших вследствие выполнения кадастровых работ иными землеустроительными организациями.

6.7. Подрядчик не несёт ответственности за нарушение нормативных сроков уполномоченными органами, а также сроков предоставления Заказчиком необходимых документов согласно Приложению №2.

6.8. В случае наступления обстоятельств, за которые ни одна из сторон не отвечает ("Форс-мажор"), Стороны руководствуются в своих действиях законодательством Российской Федерации.

6.9. Все споры между Сторонами разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде _____, если до этого стороны не придут к взаимному соглашению.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. При существенном возрастании стоимости выполняемых Подрядчиком работ, которое нельзя было предусмотреть при заключении настоящего Договора, Подрядчик при согласии Заказчика может увеличить установленную настоящим Договором цену.

7.2. Подрядчик обязан заблаговременно уведомить Заказчика о возможном увеличении стоимости работ и приостановить их выполнение до получения согласия Заказчика на их продолжение.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

7.4. Досрочное расторжение Договора может иметь место в результате соглашения Сторон, либо на основаниях, предусмотренных законодательством РФ.

7.5. Сторона, решившая расторгнуть настоящий Договор, должна направить письменное уведомление о намерении расторгнуть настоящий Договор другой стороне не позднее, чем за 10 дней до предполагаемого дня расторжения настоящего Договора.

7.6. Подрядчик имеет право по своему усмотрению привлекать третьи лица к исполнению работ, предусмотренных настоящим Договором.

7.7. В случае изменения у какой-либо из Сторон местонахождения, названия, банковских реквизитов, собственника имущества, руководящего персонала и прочего она обязана в течение 5 (пяти) дней письменно известить об этом другую Сторону.

7.8. На все письменные заявления и претензии, возникающие по исполнению Договора, Стороны обязаны отвечать в двадцатидневный срок.

7.9. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует до полного выполнения обязательств.

7.10. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах – по одному для каждой Стороны, каждый экземпляр идентичен и имеет одинаковую юридическую силу.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЗАКАЗЧИК:

ФИО: _____

Контактный телефон: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЗАКАЗЧИК:

_____/_____

М.П.

Расчет трудоемкости кадастровых работ

№ и обозначения строк	Виды работ	Объем работ	Применяемые таблицы	Формула расчета	Трудоемкость (чел-часы)
1	Подготовительные работы	-	т1, т2, т4а	ИТОГО (сумма стр.1.1 + 1.2 + 1.3)	17,79
1.1	Изучение документов	-	т.1	A + B	7,2
а	Объект - земельный участок (шт.)	1	-	A = 5,6	5,6
в	Кол.видов документов (шт.)	1	-	B = 1,6	1,6
1.2	Полевое обследование геодезической основы	-	т.2	A	8,0
а	Объект - пункт ОМС (шт.)	1	-	A = 1 * 8,0	8,0
1.3	Составление разбивочного чертежа	-	т.4а	A + B	2,59
а	Объект- земельный участок (шт.)	1	-	A = 1 * 2,4	2,4
в	Протяженность границ земельного участка (км)	0,16	-	B = 1,2 * 0,16	0,19
2	Определение координат пунктов съемочного обоснования	-	т.8	ИТОГО	2,94
а	Количество точек (шт.)	2	I категория быстрая статика	A = 2 * 1,47	2,94
3	Определение координат характерных точек границ земельного участка	-	т.9	ИТОГО	1,02

a	Количество точек (шт.)	2	I категория до 500 м	A = 2 * 0,51	1,02
4	Вычерчивание графической части межевого плана земельного участка	-	т.13	ИТОГО	5,6
a	Межевой план (шт.)	1	-	A = 1 * 4,0	4,0
b	Лист формата А4	1	-	B = 1 * 1,6	1,6
5	Оформление межевого плана	-	т.16	ИТОГО	8,0
a	Межевой план (шт.)	1	-	A = 1 * 8,0	8,0
6	ВСЕГО:	-	-	Сумма строк 1-5	35,35

Цена нормативного человеко-часа рассчитывается по таблицам, 1, 2, 4а, 8, 9, 13,16, приведенных ниже.

Таблица 1

	a	B
Трудоемкость, чел./час	5,6	1,6

Таблица 2

	A
Трудоемкость, чел./час	8,0

Таблица 4а

	a	b
Трудоемкость, чел./час	2,4	1,2

Таблица 8

	A		
	I	II	III
Трудоемкость, чел./час			
в статическом режиме	1,97	2,50	2,97
в режиме быстрой статики	1,47	1,78	2,09

Таблица 9

	А				
	І	ІІ	ІІІ	ІV	V
Трудоемкость, чел./час:					
при пеших переходах с расстоянием между точками, м:					
до 500	0,51	0,55	0,61	0,74	0,95
от 501 до 1000	0,68	0,74	0,82	1,00	1,30
при использовании автотранспорта с расстоянием между точками, м:					
до 500	0,49	0,50	0,53	-	-
от 501 до 1000	0,53	0,56	0,58	-	-
от 1001 до 1500	0,59	0,63	0,75	-	-
от 1501 до 2000	0,73	0,78	0,83	-	-
от 2001 до 3000	0,80	0,86	0,94	-	-
от 3001 до 4000	1,00	1,10	1,21	-	-
от 4001 до 5000	1,33	1,42	1,56	-	-
при использовании автотранспорта с расстоянием между точками, м:					
до 500	-	-	-	0,74	0,95
от 501 до 1000	-	-	-	1,03	1,42
от 1001 до 1500	-	-	-	1,36	2,00
от 1501 до 2000	-	-	-	1,63	2,46
от 2001 до 3000	-	-	-	2,20	3,50
от 3001 до 4000	-	-	-	2,77	4,25
от 4001 до 5000	-	-	-	3,19	5,31

Таблица 13

	а	В
Трудоемкость, чел./час	4,0	1,6

Таблица 16

	А
Трудоемкость, чел./час	8,0

Приложение 3

**АКТ СОГЛАСОВАНИЯ
МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Кадастровый номер или обозначение земельного участка _____

Площадь земельного участка _____

Местоположение границ земельного участка согласовано:

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Кадастровый номер смежного земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании		Подпись и дата	Способ и дата извещения	
				Фамилия и инициалы	Реквизиты документа,			
от т.	до т.				удостоверяющей личностью	подтверждающего полномочия представителя		
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Лица, персональные данные которых содержатся в настоящем акте согласования местоположения границ, подтверждают свое согласие, а также согласие представляемого ими лица на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.

Наличие разногласий при согласовании местоположения границы земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Содержание возражений о местоположении границ
1	2	3

Сведения о снятии возражений о местоположении границы земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Фамилия и инициалы правообладателя или его представителя, реквизиты документа, удостоверяющего	Способ снятия возражений о местоположении границ (изменение местоположения границ,

		личность, дата снятия возражений, подпись	рассмотрение земельного спора в суде, третейском суде)
1	2	3	4

Кадастровый инженер:

подпись
м.п.

фамилия, инициалы

Приложение 4

МЕЖЕВОЙ ПЛАН
Общие сведения о кадастровых работах
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

2. Цель кадастровых работ:				
3. Сведения о заказчике кадастровых работ:				
<i>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</i>				
4. Сведения о кадастровом инженере:				
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)				
N регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:				
Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования				
Российской Федерации (СНИЛС)				
Контактный телефон				
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером				
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица				
Договор на выполнение кадастровых работ от " " 20 ____ года N ____				
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер				
Дата подготовки межевого плана " " ____ г.				
Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана				
N п/п	Наименование документа		Реквизиты документа	
1	2		3	
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана				
Система координат				
N п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	Сведения о состоянии на " " ____ 2 ____ г.
				наружного центра марки

					знака		
			X	Y	пункта	знака	
1	2	3	4	5	6	7	8
3. Сведения о средствах измерений							
N п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений			Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2	3			4		
4. Сведения о наличии объектов недвижимости на исходных земельных участках							
N п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке					
1	2	3					
5. Сведения о частях исходных или уточняемых земельных участков							
N п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка					
1	2	3					
Сведения о выполненных измерениях и расчетах							
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей							
N п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат					
1	2	3					
2. Точность определения положения характерных точек границ земельных участков							
N п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M), м					
1	2	3					
3. Точность определения положения характерных точек границ частей земельных участков							
N п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности				

	участка		положения характерных точек границ (М), м
1	2	3	4

4. Точность определения площади земельных участков

N п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (P), м
1	2	3	4

5. Точность определения площади частей земельных участков

N п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади части земельного участка (P), м
1	2	3	4	5

Сведения об образуемых земельных участках

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка				
Зона N				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка				
Обозначение части границ	Горизонтальное положение (S), м			Описание прохождения части границ
	от т.	до т.		

1	2	3	4

3. Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения

Обозначение земельного участка

	Источник образования	Сведения о частях земельных участков (территориях), включаемых в состав образуемого земельного участка		
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь (Р), м	Обозначение	Площадь (Р), м
1	2	3	4	5

4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка	
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)	
	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка	
3	Категория земель	
4	Вид разрешенного использования	
5	Площадь земельного участка величина погрешности определения площади (Р ± Р), м	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Р _{мин}) и (Р _{макс}), м	
7	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке	
8	Условный номер земельного участка	
	Учетный номер проекта межевания территории	
	Реестровый номер границ	

1	2				3	
Сведения об уточняемых земельных участках						
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером _____						
Зона N _____						
Обозначение	Координаты, м				Средняя квадратическая	Описание
характерных точек границ	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м		погрешность положения характерной точки (M), м	закрепления точки
	X	Y	X	Y		
1	2	3	4	5	6	7
2. Сведения о частях границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером _____						
Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м			Описание прохождения части границы	
от т.	до т.					
1	2	3			4	
3. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером _____						
N п/п	Наименование характеристик земельного участка					Значение характеристики
1	2					3
1	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P ± P), м					
2	Площадь земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (P _{кад}), м					
3	Оценка расхождения P и P _{кад} (P - P _{кад}), м					
4	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P _{мин} и P _{макс}), м					
5	Кадастровый номер или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке					
6	Иные сведения					
4. Сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком с кадастровым номером _____						
Обозначение характерной точки или части границы		Кадастровые номера земельных участков, смежных с уточняемым			Сведения о правообладателях	

	земельным участком		смежных земельных участков	
1	2		3	
Сведения о частях земельного участка				
1. Сведения о местоположении границ части земельного участка				
Кадастровый номер (обозначение) земельного участка:				
Обозначение части:				
Зона N				
Обозначение	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность	Описание
характерных точек границы	X	Y	положения характерной точки (M), м	закрепления точки
1	2	3	4	5
2. Сведения о местоположении уточняемых границ части земельного участка				
Кадастровый номер земельного участка:				
Учетный номер части:				
Зона N				
Обозначение	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M), м	Описание
характерных точек границ	Существующие координаты, м	Уточненные координаты, м		закрепления точки
	X	Y	X	Y
1	2	3	4	5
3. Общие сведения о частях земельного участка				
Кадастровый номер (обозначение) земельного участка:				
N п/п	Учетный номер (обозначение) части	Площадь (P), м	± P, м	Характеристика части
1	2	3	4	5

Заключение кадастрового инженера

Схема геодезических построений

Условные обозначения:

Схема расположения земельных участков

Условные обозначения:

Чертеж земельных участков и их частей

Масштаб 1:

Условные обозначения:

Абрисы узловых точек границ земельных участков

Обозначение точки

Обозначение точки

Обозначение точки

Обозначение точки

Приложение 5

Приложение N 1
к приказу Минэкономразвития России
от 18.12.2015 N 953

ФОРМА ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА

Список изменяющих документов
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 01.11.2016 N 689)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН		
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)		
Общие сведения о кадастровых работах		
1. Технический план подготовлен в результате ВЫПОЛНЕНИЯ кадастровых работ в связи с:		

2. Сведения о заказчике кадастровых работ		

3. Сведения о кадастровом инженере		
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) _____		
Страховой номер индивидуального лицевого счета _____		
N регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность _____		
Контактный телефон _____		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером _____		
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер _____		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица _____		
N и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ _____		

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год)		
Исходные данные		
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана		
N п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат							
N п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на "__" _____ г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
3. Сведения о средствах измерений							
N п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)			Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2			3		4	
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
N п/п		Кадастровый номер					
1		2					
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
N п/п	Кадастровый номер помещения						
1							
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
N п/п	Кадастровый номер машино-места						
1	2						
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса							
N п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса					Кадастровый номер	
1	2					3	
Сведения о выполненных измерениях и расчетах							
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости							
Номер контура		Номера характерных точек контура			Метод определения координат		
1		2			3		

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости								
Номер контура		Номера характерных точек контура			Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M_t), м			
1		2			3			
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости								
Номер контура		Номера характерных точек контура			Учетный номер или обозначение части		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M_t), м	
1		2			3		4	
Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона N								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M_t), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м								
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м								
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона N								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M_t), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер) _____								

2.1. Сведения о расстояниях			
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места			
N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м
1	2		3
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места			
N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м
1	2		3
2.2. Сведения о координатах специальных меток			
N п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (M_t), м
	X	Y	
1	2	3	4
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (M_t), м
	X	Y	
1	2	3	4
Характеристики объекта недвижимости			
N п/п	Наименование характеристики		Значение характеристики
1	2		3
1	Вид объекта недвижимости		
2	Кадастровый номер объекта недвижимости		
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)		
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости		
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости		
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости		
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости		
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение		
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место		
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане		
7	Адрес объекта недвижимости		

	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре		" " _____ 2__ г.		
	Местоположение объекта недвижимости				
	Дополнение местоположения объекта недвижимости				
8	Назначение объекта недвижимости				
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства				
9	Наименование объекта недвижимости				
10	Количество этажей объекта недвижимости				
	в том числе подземных				
11	Материал наружных стен здания				
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства				
	Год завершения строительства объекта недвижимости				
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²				
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости				
15	Основная характеристика сооружения и ее значение				
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение				
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %				
Сведения о части (частях) объекта недвижимости					
Учетный номер или обозначение части _____					
1. Сведения о местоположении части объекта недвижимости					
1.1. Описание местоположения части объекта недвижимости в виде контура					
Зона N _____					
Номера характерных точек контура части объекта недвижимости	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости (M _t), м	Тип контура	Примечание
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1.2. Иное описание местоположения части объекта недвижимости					
2. Общие сведения о части объекта недвижимости					
N п/п	Учетный номер и обозначение части		Площадь (P), м ² /протяженность, м		Характеристика части
1	2		3		4
Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении					
N п/п	Наименование характеристики			Значение характеристики	
1	2			3	
1	Кадастровый номер либо ранее присвоенный государственный учетный номер помещения, машино-места (кадастровый, инвентарный или условный номер)				

	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости (объектов недвижимости)	
2	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение, машино-место	
3	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	
4	Адрес помещения, машино-места	
	Местоположение помещения, машино-места	
	Дополнение местоположения помещения, машино-места	
5	Назначение помещения	
6	Вид (виды) разрешенного использования помещения	
7	Площадь помещения, машино-места (Р), м ²	
8	Наименование помещения	
Заключение кадастрового инженера		
Схема геодезических построений		
Условные обозначения:		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке		
Условные обозначения:		
Чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		
Масштаб 1: _____		
Условные обозначения:		
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		
Условные обозначения:		
Приложение		
N п/п	Наименование документа	
1	2	

Форма акта обследования

АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ
<p>1. Акт обследования подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в целях представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с государственного кадастрового учета здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства (нужное указывается) с кадастровым N _____</p>
<p>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</p> <p style="text-align: center;"><i>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</i></p>
<p>3. Сведения о кадастровом инженере и дате подготовки Акта обследования:</p> <p>Фамилия, имя, отчество <i>(при наличии отчества)</i> _____</p> <p>N квалификационного аттестата кадастрового инженера _____</p> <p>Контактный телефон _____</p> <p>Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером _____</p> <p>Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес местонахождения юридического лица _____</p> <p>Дата подготовки Акта обследования <i>(число, месяц, год)</i> _____</p>
<p>4. Перечень документов, использованных при подготовке Акта обследования (наименование и реквизиты документа)</p>
<p>5. Заключение кадастрового инженера</p>

Приложение 7

Приложение N 1
к приказу Минэкономразвития России
от 08.12.2015 N 920

Список изменяющих документов
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 27.10.2016 N 679)

ФОРМА
заявления о государственном кадастровом учете недвижимого
имущества и (или) государственной регистрации прав

		Лист N ____		Всего листов ____	
1. Заявление (наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости; далее - орган регистрации прав)		2.		2.1. N книги учета входящих документов ____ и номер записи в этой книге _____ 2.2. количество листов заявления _____ 2.3. количество прилагаемых документов ____, в том числе оригиналов ____, копий ____, количество листов в оригиналах ____, копиях ____ 2.4. подпись _____ 2.5. дата " __ " _____ г., время ____ ч., ____ мин.	
Прошу осуществить:					
государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав					
государственный кадастровый учет					
государственную регистрацию прав					
в отношении объекта недвижимости:					
Вид:					
Земельный участок		Здание		Единый недвижимый комплекс	
Сооружение		Объект незавершенного строительства		Предприятие как имущественный комплекс	
Помещение		Машино-место			

	Иной: (указать вид (наименование) объекта, если он не поименован выше)			
	Кадастровый номер:			
	Характеристика и ее значение:			
	Адрес:			
	Дополнительная информация:			
	В части государственного кадастрового учета осуществить:			
	постановку на учет			
	снятие с учета			
	учет изменений в связи с:			
	изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ			
	уточнением местоположения объекта недвижимости на земельном участке с кадастровым номером _____ (указать кадастровый номер земельного участка)			
	изменением основной характеристики объекта недвижимости			
	Изменением _____ (указывается наименование изменяемой характеристики)			
	учетом части объекта недвижимости			
	исправлением реестровой ошибки			
	приведением вида объекта недвижимости в соответствии с требованиями действующего законодательства			
	внесение сведений о ранее учтенном объекте недвижимости			
	В части государственной регистрации прав осуществить регистрацию:			
	ранее возникшего (до 31.01.1998) права:		_____	
			(указать вид права)	
	права:		_____	
			(указать вид права)	
	перехода права:		_____	
			(указать вид права)	
	прекращения права:		_____	
			(указать вид права)	
	ограничения права и (или) обременения объекта недвижимости		_____	
			(указать вид ограничения права и (или) обременения объекта недвижимости)	
	прекращения ограничения права и (или) обременения объекта недвижимости		_____	
			(указать вид ограничения права и (или) обременения объекта недвижимости)	
	сделку об отчуждении объекта недвижимости или об ограничении (обременении) права:		_____	
			(указать наименование (вид) сделки)	
	сделку об изменении или расторжении ранее совершенной сделки; соглашение об уступке права требования или переводе долга по ранее совершенной сделке:		_____	
			(указать наименование (вид) сделки)	
	Сведения о правообладателе:			
	физическом лице:			
	фамилия:	имя (полностью):	отчество (полностью):	
	дата рождения:	место рождения:	гражданство;	СНИЛС:
	документ, удостоверяющий личность:	вид:	серия:	номер:
	код подразделения:	дата выдачи:	кем выдан:	
	адрес постоянного			

места жительства или преимущественного пребывания: (нужное подчеркнуть)			
	почтовый адрес:	телефон для связи: (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости)	адрес электронной почты: (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости)
юридическом лице, публично-правовом образовании, органе государственной власти, органе местного самоуправления:			
полное наименование:			
ОГРН:	ИНН:	КПП:	
страна регистрации (инкорпорации):		дата регистрации:	номер регистрации:
почтовый адрес:		телефон для связи: (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости)	адрес электронной почты: (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости)
Иное описание правообладателя:			
Заявление представляется:	Правообладателем, стороной сделки, лицом, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, лично	Представителем правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, иным лицом, указанным в статье 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"	
Сведения о представителе правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, об ином лице, указанном в статье 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" - физическом лице (в том числе нотариусе, судебном приставе-исполнителе, кадастровом инженере):			
фамилия:	имя (полностью):	отчество (полностью):	
дата рождения: "___" _____ Г.	место рождения:	гражданство:	СНИЛС:
документ, удостоверяющий личность:	вид:	серия:	номер:
	код подразделения	дата выдачи: "___" _____ Г.	кем выдан:
почтовый адрес:	телефон для связи:	адрес электронной почты:	
наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя:			
Сведения о представителе правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение			

права или обременение объекта, об ином лице, указанном в статье 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" - юридическом лице (в том числе органе государственной власти, ином государственном органе, органе местного самоуправления):			
полное наименование:			
ОГРН:		ИНН:	КПП:
страна регистрации (инкорпорации):	дата регистрации:		номер регистрации:
	" " г.		
почтовый адрес:	телефон для связи:	адрес электронной почты:	
наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя:			
Способ представления заявления и иных необходимых для государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество документов:			
Лично		в органе регистрации прав	
		в многофункциональном центре	
		уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме	
	Почтовым отправлением		
	В форме электронных документов (электронных образов документов)		
Способ получения документов:			
Ли		в органе регистрации прав по месту представления документов	
чн		в многофункциональном центре по месту представления документов	
о		посредством курьерской доставки по адресу:	
	Почтовым отправлением по адресу:		
	Посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов		
	По адресу электронной почты в виде ссылки на электронный документ:		
	Также по адресу электронной почты: (для уведомления о приостановлении, об отказе)		
Прошу орган регистрации прав:			
	выдать расписку в получении документов лично:	расписка получена _____ / _____ (подпись) (Ф.И.О.)	
	направить уведомление о приеме данного заявления и прилагаемых к нему документов:		
	почтовым отправлением по адресу:		
	по адресу электронной почты в виде ссылки на электронный документ:		
Для удостоверения проведенного государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав прошу:			
	выдать выписку из Единого государственного реестра недвижимости		
	не выдавать документ		
Документы, прилагаемые к заявлению:			
	Оригинал в количестве _____ экз., на _____ л.	Копия в количестве _____ экз., на _____ л.	
	Оригинал в количестве _____ экз., на _____ л.	Копия в количестве _____ экз., на _____ л.	

Оригинал в количестве _____ экз., на _____ л.		Копия в количестве _____ экз., на _____ л.	
Примечание:			
<p>Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги.</p>			
<p>Настоящим также подтверждаю, что: сведения, указанные в настоящем заявлении, на дату представления заявления достоверны; представленные документы и содержащиеся в них сведения соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям, в том числе указанные сведения достоверны; при совершении сделки с объектом недвижимости соблюдены установленные законодательством Российской Федерации требования, в том числе в установленных законом случаях получено согласие (разрешение, согласование и т.п.) указанных в нем органов (лиц); мне известно о возможности привлечения меня в соответствии с законодательством Российской Федерации к ответственности (в том числе уголовной) за представление поддельных документов, в том числе документов, содержащих недостоверные сведения.</p>			
<p>Даю свое согласие на участие в опросе по оценке качества предоставленной мне государственной услуги по телефону: + 7 (_ _ _) _____</p>			
Подпись		Дата	
			" _ " _____ ____ г.
(подпись)		(инициалы, фамилия)	
			" _ " _____ ____ г.
(подпись)		(инициалы, фамилия)	
Подлинность подписи(ей) заявителя(ей) свидетельствую:		Дата	
	М		" _ " _____ ____ г.
(подпись)	П	(инициалы, фамилия)	
	.		
	.		
(ИНН нотариуса)			
Отметка специалиста, принявшего заявление и приложенные к нему документы:			

Раздел 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от _____, поступившего на _____, _____, _____ рассмотрение _____, _____ сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: _____

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Указывается дата запроса, проставленная в нем заявителем.

Указывается дата получения запроса органом регистрации прав.

Вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
Номер кадастрового квартала:				
Дата присвоения кадастрового номера:				

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				
Адрес:				
Площадь:				
Основная характеристика (для сооружения):				
		тип	значение	единица измерения
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:				
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и её проектируемое значение:				
		тип	значение	единица измерения
Назначение:				
Проектируемое назначение:				
Наименование:				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:				
Вид жилого помещения:				
Материал наружных стен:				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:				
Год завершения строительства:				
Кадастровая стоимость, руб.:				
вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:				
Кадастровые номера помещений, машино-мест,				

расположенных в здании или сооружении:	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	
Кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	
Категория земель:	
Виды разрешенного использования:	

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:				
Сведения о кадастровом инженерере:				
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:				
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия				
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:				
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой				

природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
Условный номер земельного участка:				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:				
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:				
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:				
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:				
вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:

" _____ " _____ 20 _____ г. N _____		
Кадастровый номер: _____		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		
Статус записи об объекте недвижимости:		
Особые отметки:		
Получатель выписки:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

вид объекта недвижимости				
Лист N _____	раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
" _____ " _____ 20 _____ г. N _____				
Кадастровый номер: _____				
1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1	вид:		
		дата государственной регистрации:		
		номер государственной регистрации:		
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:				
1	Правообладатель (правообладатели):		1.2	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2	
вид объекта недвижимости				

Лист N	раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2	вид:		
		дата государственной регистрации:		
		номер государственной регистрации:		
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:		
4	Договоры участия в долевом строительстве:			
5	Заявленные в судебном порядке права требования:			
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
	9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Раздел 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
План (чертеж, схема) земельного участка				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.1

Описание местоположения земельного участка

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
Описание местоположения границ земельного участка				

N п/п	Номер точки		Дирек- ционный у- гол	Горизон- тальнопроложе- ние, м	Описани- е закрепле- ния на местнос- ти	Кадастров ые номера смежных участков	Сведения об адресах правообл- ада- телей смежных земельны х участков
	начальн ая	конечн ая					
1	2	3	4	5	6	7	8
полное наименование должности					подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

Описание местоположения земельного участка

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:	Всего листов
	3.2	3.2:		выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона N				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Сведения о частях земельного участка

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
" " 20 г. N				
Кадастровый номер:				
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части:	
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

Сведения о частях земельного участка

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
" " 20 г. N				
Кадастровый номер:				
Учетный номер части	Площадь, м	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости		
1	2	3		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Сведения о частях земельного участка

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части:				
Система координат				
Зона N				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5

Описание местоположения объекта недвижимости

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Описание местоположения объекта недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

вид объекта недвижимости						
Лист N	раздела	Всего листов раздела 5.1:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
"	"	20		г. N		
Кадастровый номер:						
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат						
Зона N						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м						
вид объекта недвижимости						
Лист N	раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
"	"	20		г. N		
Кадастровый номер:						
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат						
Зона N						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H	H	
1	2	3	4	5	6	
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о частях объекта недвижимости

Раздел 6

Сведения о частях объекта недвижимости

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 6	Всего листов раздела 6:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)			Учетный номер части:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 6.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о частях объекта недвижимости

Раздел 6.1

Сведения о частях объекта недвижимости

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части:				
Система координат				
Зона N				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
Общие сведения о части объекта недвижимости				

Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

вид объекта недвижимости						
Лист N раздела 7	Всего листов раздела 7:		Всего разделов:		Всего листов выписки:	
" _ " 20 _ г. N _____						
Кадастровый номер:						
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 8	Всего листов раздела 8:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):		
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 9. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об
объекте недвижимости. Сведения о части (частях) помещения

Сведения о части (частях) помещения

вид объекта недвижимости				
Лист N	раздела 9	Всего листов раздела 9:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
"	"	20	г. N	
Кадастровый номер:				
Учетный номер части	Площадь, м	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 10. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об
объекте недвижимости. Описание местоположения машино-места

Описание местоположения машино-места

вид объекта недвижимости			
Лист N _____ раздела 10	Всего листов раздела 10: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
" ____ " _____ N _____ 20__ г.			
Кадастровый номер: _____			
Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места			
Номер специальной метки	Номер характерной точки границы машино-места	Расстояние, м	
Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места			
Номер характерной точки границы машино-места	Номер характерной точки границы машино-места	Расстояние, м	
Сведения о координатах специальных меток			
Номер специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат специальных меток, м
	X	Y	
Сведения о характерных точках границ помещения			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы помещения, м
	X	Y	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

м.п.

Приложение N 2. Форма выписки из Единого государственного реестра недвижимости о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным

Приложение N 2

к приказу

Минэкономразвития России
от 25 декабря 2015 года N 975

ФОРМА

выписки из Единого государственного реестра недвижимости о признании
правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным

полное наименование органа регистрации прав

" ____ " _____ 20 ____ г. N _____

На основании запроса от _____, поступившего на _____, рассмотрение _____, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Указывается дата запроса, проставленная в нем заявителем.

Указывается дата получения запроса органом регистрации прав.

Правообладатель:	
Признан:	
Наименование суда:	
Решение суда:	
Получатель выписки:	

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Приложение N 3. Форма выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Приложение N 3
к приказу
Минэкономразвития России
от 25 декабря 2015 года N 975

ФОРМА выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

_____ полное наименование органа регистрации прав

" ____ " _____ 20 ____ г. N _____

На основании запроса от _____, поступившего на _____, рассмотрение _____, сообщаем, что:

Указывается дата запроса, проставленная в нем заявителем.

Указывается дата получения запроса органом регистрации прав.

Вид объекта недвижимости:		
Кадастровый номер:		
Адрес:		
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на " " _____ г., руб.		
Дата утверждения кадастровой стоимости:		
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:		
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:		
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):		
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:		
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:		
Особые отметки:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Приложение N 4. Форма выписки из Единого государственного реестра недвижимости о содержании правоустанавливающих документов

Приложение N 4
к приказу
Минэкономразвития России
от 25 декабря 2015 года N 975

ФОРМА выписки из Единого государственного реестра недвижимости о содержании правоустанавливающих документов

_____ полное наименование органа регистрации прав

" _____ " _____ 20 _____ г. N _____

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____,
сообщаем, что:

Указывается дата запроса, проставленная в нем заявителем.

Указывается дата получения запроса органом регистрации прав.

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	
Адрес:	
Дата закрытия раздела ЕГРН:	
Реквизиты правоустанавливающего документа:	
Содержание правоустанавливающего документа:	
Получатель выписки:	

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Приложение N 5. Форма выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве

Приложение N 5
к приказу
Минэкономразвития России
от 25 декабря 2015 года N 975
(В редакции, введенной в действие
с 1 января 2017 года
приказом Минэкономразвития России
от 22 ноября 2016 года N 738. -
См. предыдущую редакцию)

ФОРМА

выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве

_____ полное наименование органа регистрации прав

" ____ " _____ 20 ____ г. N _____

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи:

_____ Указывается дата запроса, проставленная в нем заявителем.

Указывается дата получения запроса органом регистрации прав.

1.	Сведения о характеристиках земельного участка:	
	Кадастровый номер:	
	Адрес:	
	Категория земель:	
	Вид(ы) разрешенного использования:	
	Площадь:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
4.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.1	вид:
		дата государственной регистрации:
		номер государственной регистрации:
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:
		лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:
		основание государственной регистрации:
2.	Правообладатель (правообладатели):	
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
4.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.1	вид:
		дата государственной регистрации:
		номер государственной регистрации:
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:
		лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:
		основание государственной регистрации:
5	Договоры участия в долевом строительстве:	
	5.1	реквизиты договора:
		дата государственной регистрации:
		номер государственной регистрации:
		объект долевого строительства:
		участники долевого строительства:
		сведения о залоге прав требования участника

	долевого строительства, ином ограничении его прав:	
	способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	
	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	
5.2	реквизиты договора:	
	дата государственной регистрации:	
	номер государственной регистрации:	
	объект долевого строительства:	
	участники долевого строительства:	
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	
	способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	
	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	
6.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
7.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	
8.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
10.	Сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан:	
11.	Получатель выписки:	

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.