

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ  
ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ «КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ»

Ростов-на-Дону

ДГТУ

2021

УДК 332.2

Составители: к.э.н., доцент К.В. Тихонова

Методические указания по проведению практических занятий по дисциплине «Кадастр недвижимости» (городской кадастр, оценка и мониторинг земель). – Ростов-на-Дону: Донской гос. техн. ун-т, 2021. – 52 с.

Содержит темы практических занятий и контрольные вопросы.

Предназначены для студентов 3 курса направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», заочной формы обучения

УДК 332.2

Печатается по решению редакционно-издательского совета  
Донского государственного технического университета

Научный редактор д-р. экон. наук, профессор А.С. Чешев

Ответственный за выпуск зав. кафедрой «Экономика природопользования и  
кадастра» канд-т экон. наук, доцент О.Ю. Шевченко

---

В печать \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_\_\_ г.  
Формат 60×84/16. Объем 3,3 усл. п. л.  
Тираж 50 экз. Заказ № \_\_\_\_.

---

Издательский центр ДГТУ  
Адрес университета и полиграфического предприятия:  
344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

© Донской государственный  
технический университет, 2020

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Изучение дисциплины «Кадастр недвижимости» имеет важное значение при подготовке бакалавров по профилю «Городской кадастр» и «Оценка и мониторинг земель», так как, закладывает основу знаний по вопросам ведения учетно-регистрационной системы, с целью применения их будущими специалистами в процессе производственной деятельности.

В процессе изучения дисциплины обучающиеся должны:

–знать технологии сбора, систематизации и обработки информации, порядок осуществления кадастровой деятельности и заполнения документации;

–уметь проводить анализ законодательной базы для решения задач кадастрового учета;

–владеть методикой формирования сведений реестра объектов недвижимости, навыками подготовки документов для внесения и получения сведений содержащихся в ЕГРН.

Дисциплина тесно взаимосвязана со следующими смежными дисциплинами: «Основы кадастра недвижимости», «Теория кадастра», «Земельное право», «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров», и направлены на обобщение полученных студентами знаний в сфере экономики объектов недвижимости, в том числе системы налогообложения, регулирования гражданского оборота объектов недвижимости и ведения ЕГРН.

Основной целью изучения дисциплины является приобретение теоретических и практических знаний, и навыков будущими специалистами в сфере учетно-регистрационной системы, ведению кадастрового учета и регистрации прав земельных участков, и объектов капитального строительства.

Дисциплина «Кадастр недвижимости» изучает основные понятия, задачи, принципы ведения ЕГРН, методы получения, обработки и использования кадастровой информации, технологии сбора, её систематизации, заполнения кадастровой документации, текстовых и графических материалов для целей кадастра, а также формирует основные методологические принципы научного анализа информации о порядке ведения государственного кадастра недвижимости

На практических занятиях, в зависимости от темы занятия, выполняется поиск информации по решению соответствующих содержанию дисциплины проблем, выработка индивидуальных или групповых решений, итоговое обсуждение с обменом знаниями, участие в дискуссиях, разбор и описание конкретных ситуаций.

При подготовке к практическим занятиям рекомендуется:

- ознакомиться с планом темы и перечнем контрольных вопросов к ней что позволит получить общее представление о рассматриваемых проблемах;
- ознакомиться с учебными материалами по теме (конспекты лекций, учебник, учебные пособия) и определить степень их достаточности;
- ознакомиться с доступной (имеющейся в библиотеке или на электронных ресурсах) дополнительной литературой, в случае необходимости или по желанию использовать самостоятельно выбранные источники.

**На первых занятиях проводится контроль остаточных знаний, полученных при изучении дисциплины «Теория кадастра» по вопросам:**

- 1) Состав ЕГРН
- 2) Сведения содержащиеся в ЕГРН
- 3) Идентификаторы ЕГРН
- 4) Порядок кадастрового деления территории
- 5) Правила присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости

## Практическое занятие 1

### КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ВИДЫ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

#### Изучить:

#### *1. Основные положения о кадастровой деятельности*

Кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг, предусмотренных Федеральным законом Российской Федерации «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ.

Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает *кадастровый инженер*).

Кадастровые работы выполняются в отношении объектов недвижимости: земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с ФЗ-218 кадастровому учету.

При выполнении кадастровых работ кадастровый инженер:

- определяет координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка),
- определяет координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости,
- определяет координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства,
- осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости,
- проводится согласование местоположения границ земельного

участка.

При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами может быть дополнительно установлено местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

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

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

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

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

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

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

8) отсутствие ограничений (физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров от полугода до двух лет в зависимости оснований исключения или в течение срока дисквалификации либо срока, в течение которого кадастровый инженер лишен права занимать определенные должности в соответствии с вступившим в законную силу решением суда, в случае, если данный срок превышает два года).

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

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

Он вправе выбирать форму организации своей кадастровой деятельности и место ее осуществления самостоятельно.

### **Контрольные вопросы:**

- 1) Что представляет собой кадастровая деятельность?
- 2) Какие формы организации деятельности имеет право самостоятельно выбирать кадастровый инженер?
- 3) Какую деятельность вправе осуществлять саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности?
- 4) Перечислите обязательные условия принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров

5) Какие действия вправе выполнять в процессе кадастровых работ кадастровый инженер?

6) Какими нормативно-правовыми документами руководствуется кадастровый инженер в своей деятельности?

## **Практическое занятие 2**

### **ТЕХНОЛОГИЯ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

**Изучить:**

#### ***1. Кадастровые процедуры***

Кадастровые процедуры выполняет уполномоченный орган – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

- 1) внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;
- 2) постановка на кадастровый учет объектов недвижимости;
- 3) учет изменений объекта недвижимости (в том числе учет части и учет адреса правообладателя объекта недвижимости);
- 4) снятие с кадастрового учета объекта недвижимости;
- 5) внесение сведений в соответствии с документами, поступившими в орган кадастрового учета из органов государственной власти и органов местного самоуправления порядке информационного взаимодействия;
- 6) исправление технических и реестровых ошибок в кадастровых сведениях.
- 7) Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН.

#### ***2. Технология и методика проведения кадастровых работ***

Согласно ФЗ-№221 «О кадастровой деятельности» кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного

кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер.

Кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету.

Результатом кадастровых работ является:

- в отношении земельных участков – межевой план;
- в отношении объектов капитального строительства – технический план;
- комплексных работ – карта-план;
- в отношении прекративших своё существование объектов недвижимости – акт обследования.

Целью кадастровых работ считается получение достоверной информации о недвижимости, которая позволяет провести кадастровый учет и законно оформить право собственности.

### **Постановка на кадастровый учет.**

Кадастровые работы при постановке объекта на учет предполагает оформление всех необходимых документов и материалов.

Вся жилая и нежилая недвижимость подлежит этой процедуре независимо от формы собственности, использования, целевого назначения.

Согласно действующему законодательству РФ, участок считается юридически образованным с момента регистрации его правового статуса. В том случае, когда объект не числится на учете или произошли изменения его первоначальных характеристик, требуется выполнить кадастровые работы в отношении земельного участка.

В эту процедуру входят следующие мероприятия:

- сбор информации о недвижимости;
- обмер и съемка участка;
- вычисление необходимых показателей;
- оформление документов;
- регистрация.

В отношении объектов недвижимости выполняется проверка, сбор, анализ и обработка всех материалов, в результате которой выдаются итоговые документы.

Главным мероприятием, входящим в кадастровые работы, считается разработка межевого плана. Это документ составлен на основании кадастрового плана и включает всю информацию об участке. Технический план оформляется только для зданий, построек и сооружений.

#### **Выдача кадастровой выписки.**

С 01.01.2017 г вступил в действие закон 218-ФЗ. Одно из его положений - переход на новые формы выписок из реестра. Вместо кадастрового паспорта и выписки из ЕГРП теперь – единая выписка из ЕГРН.

Сейчас можно получать только бумажные выписки. Документ называется «Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах».

#### **Согласование и подписание акта о проведении работы.**

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

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

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

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

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

### ***3. Кадастровые работы в отношении земельных участков***

Применительно к земельным участкам можно выделить следующие типичные кадастровые работы:

- образование земельных участков в результате объединения;
- образование земельных участков в результате раздела, когда все земельные участки образуемые;

- образование земельных участков в результате раздела с измененным земельным участком;
- образование земельных участков из земель;
- образование земельных участков в результате выдела;
- образование земельных участков в результате перераспределения;
- образование частей земельного участка;
- уточнение сведений ЕГРН о местоположении границ и (или) площади земельного участка.

Земельные участки считаются образованными и без государственной регистрации прав в случае раздела земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан. При этом земельный участок сохраняется в измененных границах.

**Образуемые земельные участки** – это земельные участки, которые образуются в результате раздела, объединения, перераспределения земельных участков, выдела из земельных участков либо из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

**Исходные земельные участки** – это земельные участки, из которых в результате раздела, объединения или перераспределения образуются новые земельные участки.

**Уточняемые земельные участки** – это земельные участки, в отношении которых в результате кадастровых работ уточняется описание местоположения границ и (или) площадь.

**Измененные земельные участки** – это:

- земельные участки, из которых в результате выдела образуются новые земельные участки;
- до 1 января 2015 года земельные участки, из которых в результате раздела по правилам п. 4 ст. 11.4. Земельного кодекса РФ, п. 18 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса

Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ образуются новые земельные участки;

- земельные участки, находящиеся в государственной собственности, не закрепленные за физическими или юридическими лицами;
- единые землепользования, из которых в результате раздела образуются новые земельные участки.

Также встречается термин **«преобразуемый участок»** – это объект недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия, с которым был образован другой объект недвижимости.

Перечислим случаи, когда в результате преобразования исходного земельного участка образуется один или несколько земельных участков, при этом исходный земельный участок сохраняется в измененных границах:

- при разделе земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан (п. 4 ст. 11.4 Кодекса);
- при выделе земельного участка в счет долей в праве общей долевой собственности на исходный земельный участок (п. 1 ст. 11.5 Кодекса);
- при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного гражданину или юридическому лицу (п. 18 ст. 3 Закона).

#### ***4. Кадастровые работы в отношении объектов капитального строительства***

Технический план – это документ, предназначенный для учета объекта капитального строительства, его части или учете изменений его характеристик. Он содержит дополнительные характеристики объекта капитального строительства. Технический план представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью изготовившего его кадастрового инженера.

Технический план представляет собой документ, в котором Технические планы делятся на:

1. Технический план на помещение

- жилое помещение (комната, квартира, часть жилого дома);
- нежилое помещение,

2. Технический план на здание

- жилой дом;
- нежилое здание;
- многоквартирный дом.

3. Технический план на сооружение

- линейное сооружение;
- площадное сооружение;
- сооружения, предназначенные для хранения;
- иные сооружения.

Технический план на объект незавершенного строительства

- объект незавершенного строительства – здание;
- объект незавершенного строительства – сооружение.

В случае, если сведения о здании, помещении, сооружении, объекте незавершенного строительства не внесены в единый государственный реестр недвижимости, для постановки объекта и внесения сведений о нем в орган кадастрового учета вместе с заявлением необходимо предоставить технический план на объект недвижимости. При этом с заявлением о постановке объекта на кадастровый учет вправе обратиться любое лицо.

При изготовлении плана на помещение кадастровый инженер при помощи геодезических методов определяет местоположение помещения в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания.

При изготовлении технического плана на здание, сооружение или объект незавершенного строительства кадастровый инженер определяет при

помощи геодезических методов местоположение объекта недвижимости на земельном участке.

Остальные сведения (дополнительные) он берет из документов необходимых для изготовления технического плана.

Для изготовления плана кадастровому инженеру, помимо измерений, требуется документ, имеющийся у собственника:

- разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию;
- проектная документация объекта недвижимости;
- технический паспорт на объект недвижимости.

Заверенные копии таких документов помещаются в Приложение к техническому плану.

В случае отсутствия этих документов собственник объекта недвижимости (помещения, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) составляет и собственноручно подписывает декларацию на объект недвижимости.

Декларация является неотъемлемой частью технического плана.

В перечне документов для изготовления технического плана фигурирует более привычный документ технический паспорт.

Технический паспорт объекта недвижимости изготавливается специалистами организаций осуществляющих техническую инвентаризацию (БТИ).

В нем отражаются такие характеристики объекта недвижимости как: материал фундамента и стен, параметры помещений, наличие окон, дверных проемов, водопровода, канализации, износ объекта недвижимости, его кубический объем и тому подобное.

Технический план состоит из графической и текстовых частей.

К текстовой части относятся следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;

- 4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке;
- 5) характеристики объекта недвижимости;
- 6) сведения о части (частях) объекта недвижимости;
- 7) характеристики помещений в здании, сооружении;
- 8) заключение кадастрового инженера.

К графической части технического плана относятся следующие разделы:

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке;
- 3) чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости);
- 4) план этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, сооружения, а в случае отсутствия у здания, сооружения, этажей - план здания, сооружения или части здания, сооружения, с указанием на этом плане структуры и планировки такого здания, сооружения.

## **5. Комплексные кадастровые работы**

Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

- земельных участков, сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;
- земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования,

образование которых предусмотрено утвержденным проектом межевания территории;

- зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ:

- осуществляется уточнение местоположения границ земельных участков;

- осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

- обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами;

- обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;

- обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

Повторное выполнение комплексных кадастровых работ на территории определенного кадастрового квартала не допускается.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для внесения в ЕРН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

При выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется:

- разработка проекта карты-плана территории;

- согласование местоположения границ земельных участков путем проведения заседаний согласительной комиссии по этому вопросу;

- утверждение заказчиком комплексных кадастровых работ карты-плана территории;

- представление карты-плана территории в орган регистрации прав.

При выполнении комплексных кадастровых работ исполнитель комплексных кадастровых работ:

- получает или собирает документы, содержащие необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ исходные данные;

- уведомляет правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, о начале выполнения таких работ;

- представляет в орган регистрации прав заявление об учете адресов правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, и заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии с предоставленными правообладателями этих объектов и заверенными в установленном порядке копиями документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в ЕГРН;

- подготавливает проект карты-плана территории;

- представляет проект карты-плана территории, в том числе в форме документа на бумажном носителе, заказчику комплексных кадастровых работ для его рассмотрения и утверждения;

- участвует в работе согласительной комиссии и оформляет проект карты-плана территории в окончательной редакции.

Комплексные кадастровые работы не выполняются в отношении:

- 1) земельных участков, являющихся предметом договоров о комплексном освоении территории;

- 2) земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории.

## **6. Подготовка акта обследования**

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

Акт обследования – это документ подтверждающий факт того, что объект недвижимости перестал существовать (полностью или частично).

Необходимо учитывать то обстоятельство, что в случае уничтожения объекта недвижимости (как по инициативе собственника (снос, демонтаж), так и по причине каких-либо техногенных катастроф, природных катаклизмов или иных причин, одной из наиболее распространенных является пожар), необходимо предпринять ряд шагов, чтобы наступили все вытекающие из этого факта последствия. Так, в случае пожара, даже после получения справки от пожарной охраны (МЧС), если права на объект были зарегистрированы, юридически право сохранилось, и как следствие будут приходить уведомления из ФНС. Кроме того, в случае возведения на его месте нового объекта недвижимости могут возникнуть проблемы с его постановкой на кадастровый учет (если прежний объект был учтен на основании технического плана с данными о координатах).

### **Контрольные вопросы:**

- 1) Перечислите кадастровые процедуры, выполняемые при ведении ЕГРН. Какие кадастровые процедуры были дополнительно введены ФЗ-218
- 2) Какие виды кадастровых работ, которые проводятся в отношении земельных участков Вы знаете?
- 3) Дайте характеристики проводимых кадастровых работ. Что входит в состав документов-оснований в зависимости от вида кадастровых работ

- 4) Что представляет собой процедура уточнения границ и местоположения объекта недвижимости?
- 5) Перечислите кадастровые работы, выполняемые в отношении объектов капитального строительства
- 6) Раскройте структуру технического плана
- 7) В каком случае готовится акт обследования?
- 8) Перечислите документы-основания для подготовки кадастровой документации
- 9) Объясните суть кадастровых работ
- 10) Каким нормативно-правовым актом регламентируется работа согласительной комиссии?
- 11) Перечислите документы, которые правомочен подготавливать кадастровый инженер
- 12) Перечислите цели проведения комплексных кадастровых работ

### **Практическое занятие 3**

#### **ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА**

#### **Изучить:**

##### ***1. Основания (документы-основания) государственного кадастрового учета***

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав.

Основаниями (документы-основания) для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

- 1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции, а также акты

(свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

6) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ;

7) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование; *(ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»);*

8) иные 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;

## **2. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав**

**Одновременно указанные процедуры осуществляются в связи с:**

1) созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения;

2) образованием объекта недвижимости, за исключением случаев;

3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;

4) образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие государственной регистрации.

**Государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав *исключительно* в случаях, если:**

1) создается объект недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения;

2) прекращает существование объект недвижимости, права на который не зарегистрированы в ЕГРН;

3) образуется, или прекращает существование часть объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, если они не подлежат государственной регистрации в ЕГРН;

4) объект недвижимости – помещение и машино-место в здании, сооружении, учет осуществляется одновременно с учетом здания, сооружения, в которых они располагаются, либо в случае, если право собственности на них уже зарегистрировано в ЕГРН;

5) объект недвижимости – многоквартирный дом, учет помещений, являющихся общим имуществом и расположенных в нем квартир осуществляется одновременно;

6) изменяются основные характеристики объекта недвижимости;

7) при выполнении комплексных кадастровых работ образуются земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено проектом межевания территории, которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельные участки, занятых зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства;

8) образуются земельные участки на основании решения об их изъятии или изъятии расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

9) образуются земельные участки из земель государственная собственность на которые не разграничена;

10) образуются земельные участки путем перераспределения земель, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, или в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы

расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

11) образуется часть земельного участка, находящаяся в государственной или муниципальной собственности, в целях установления применительно к ней сервитута.

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

**Если процедуры осуществляются одновременно:**

1) собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, (созданные или создаваемые им на таком земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса);

2) лицо, которому выдано разрешение на создание искусственного земельного участка (ФЗ от 19 июля 2011 года № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), (искусственный земельный участок);

3) собственник исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости, (образованные объекты недвижимости);

4) собственник здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, (прекращение существования объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в ЕГРН);

5) собственник объекта недвижимости и (или) лицо, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости, (ограничения прав и обременений объекта недвижимости, в том числе в

связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения);

б) кадастрового инженера;

**Кадастровый инженер** может ставить на кадастровый учет объект на основании своего заявления только в одном случае, предусмотренном п. 5 п. 4 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ. Речь идет об осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образованного в целях подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Образование должно осуществляться кадастровым инженером в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка. В этом случае кадастровый инженер, выполнивший кадастровые работы в целях образования земельного участка, может подать заявление в Росреестр без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа.

**Во всех иных случаях кадастровый инженер может подавать заявление на кадастровый учет объекта только на основании нотариальной доверенности со стороны его собственника (правообладателя).**

б) иного лица в случаях.

**Государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав осуществляется по заявлению:**

1) уполномоченного органом государственной власти, органа местного самоуправления или уполномоченной организации, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с

разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, которыми выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

2) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (прекращение существования объекта недвижимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН);

3) собственника объекта недвижимости или лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, (учет в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, если такие ограничение или обременение возникают независимо от момента их государственной регистрации в ЕГРН);

4) собственника объекта недвижимости (учет изменений основных характеристик объекта недвижимости);

5) кадастрового инженера и иного лица.

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

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в течение следующих сроков (независимо от формы представления документов),

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

2) пять рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов (семь рабочих дней с даты приема указанного заявления многофункциональным центром);

3) десять рабочих дней с даты приема органом регистрации прав

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

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

5) три рабочих дня с даты поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении или снятии 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 РФ, а также о возврате залога залогодателю или об обращении залога в доход государства;

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

7) пять рабочих дней с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему (семь рабочих дней с даты приема указанного заявления многофункциональным центром).

Отказ в приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов не

допускается, за исключением случая, представления заявления на бумажном носителе посредством личного обращения.

Отказ производится в момент представления таких заявления и документов, если не установлена личность лица, обратившегося за осуществлением указанных процедур, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий личность такого лица, или лицо, отказалось предъявить документ, удостоверяющий его личность.

Датой государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем об объекте недвижимости, праве на него, а также об ограничении права или обременении объекта недвижимости.

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

### ***5. Приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в заявительном порядке***

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на шесть месяцев однократно на основании заявления лиц, по заявлению которых осуществлялись указанные процедуры.

В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления и срок, необходимый для такого приостановления. В случае отсутствия в данном заявлении указания на необходимого срока, процедуры приостанавливаются на срок шесть месяцев.

Поступление в орган регистрации прав заявления о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав прерывает течение соответствующего срока, указанный срок, истекший до поступления данного заявления, не засчитывается в новый срок.

Приостановление государственной регистрации прав, связанных с

отчуждением или обременением жилого помещения, если жилое помещение приобретается с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, допускается только на основании совместного заявления сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца).

Приостановление государственной регистрации ипотеки по заявлению одной из сторон сделки не допускается.

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

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора. Ниже представлены основные причины.

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 обратилось ненадлежащее лицо;

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

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

5) не представлены документы, необходимые для осуществления процедур;

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

7) форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления процедур, не соответствуют требованиям законодательства

Российской Федерации;

8) представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами;

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

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

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

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

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

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

15) в представленных документах отсутствует подтверждение наличия согласия на совершение сделки, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если такая сделка ничтожна;

16) для осуществления государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если оно

приобретено с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, не представлено совместное заявление сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца);

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

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;

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;

20) границы земельного участка пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

21) границы образуемого земельного участка пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких территорий в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН, 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 федеральным законом;

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

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

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 указанных процедур, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

25) при установлении границ земельного участка нарушен 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 комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным;

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);

27) границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН;

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

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

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;

31) изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ;

32) в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный 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 ЕГРН;

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 настоящим Федеральным законом;

34) помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест);

35) объект недвижимости 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 федеральным законом требованиями;

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

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;

38) на государственную регистрацию прав представлен другой договор участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства;

39) площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной

документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов;

40) местоположение помещения или машино-места, 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);

41) 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;

42) 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.

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

### **Контрольные вопросы:**

1) Кто в праве подавать заявление для проведения процедуры кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости?

2) В каких случаях заявление о проведении указанных процедур может подать кадастровый инженер?

3) Перечислите документы основания для проведения кадастрового учета и регистрации права на объекты недвижимости.

4) В каких случаях кадастровый учет может осуществляться без проведения процедуры государственной регистрации права и кто может подать заявление в орган, осуществляющий учетно-регистрационные действия?

5) К каких случаях может быть отказано в приёме заявления и документов на осуществление государственного кадастрового учета и регистрации прав?

6) Какие особенности проведения учетно-регистрационных процедур при в отношении многоквартирного дома?

7) Особенности проведения учетно-регистрационных процедур при в отношении искусственного земельного участка

8) Укажите сроки осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

9) Перечислите основные причины приостановки в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации.

10) В каком случае будет отказано в проведении указанных процедур?

#### **Практическое занятие 4**

### **ПОДГОТОВКА КАДАСТРОВЫМ ИНЖЕНЕРОМ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ В ЕГРН**

#### **Изучить:**

#### ***1. Требования к межевому плану***

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об

образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.

В межевом плане указываются:

- 1) сведения об образуемом в результате выполнения кадастровых работ земельном участке или земельных участках;
- 2) сведения о части или частях земельного участка (ГКУ части или частей земельного участка;
- 3) новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.

В случае, если местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

**Межевой план** состоит из *графической и текстовой* частей.

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

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

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то

есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

При **уточнении границ** земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории – границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Границы земельного участка **не должны пересекать** границы муниципального образования, населенного пункта, 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.

Границы земельного участка также **не должны пересекать** границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов или случая выявления воспроизведенной в ЕГРН ошибки в определении местоположения границ территориальной зоны.

При этом под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков понимается:

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

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

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего его. Если это предусмотрено договором подряда также может подготавливаться в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

Форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования (*Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»*).

## **2. Требования к акту обследования**

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте

недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с его гибелью или уничтожением либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения или их части, в которых они были расположены.

Также, как и межевой план может быть подготовлен, в зависимости от условий договора, в электронном и бумажном виде

Форма и состав сведений акта обследования, а также требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. *(Приказ Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»).*

### **3. Требования к техническому плану**

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

В техническом плане указываются:

- 1) сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе;
- 2) сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса;
- 3) новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, которым присвоен

кадастровый номер.

**Технический план** состоит из *графической* и *текстовой* частей.

*В графической части* воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение на нем указанных объектов.

Графическая часть представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения помещения, машино-места, а при отсутствии – план здания или сооружения либо или их части с указанием местоположения помещения, машино-места.

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

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

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

Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим

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

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

**В текстовой части** технического плана указываются необходимые для внесения в ЕГРН сведения, включая сведения об использованной при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

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

том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

Сведения о здании, сооружении, едином недвижимом комплексе и объекте незавершенного строительства за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации, а для объекта незавершенного строительства разрешения на строительство.

При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения на земельном участке (контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), допускается использование исполнительной документации.

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

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

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

Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Также, если это предусмотрено договором подряда, в форме документа на бумажном носителе.

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

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

Технический план единого недвижимого комплекса содержит также информацию обо всех входящих в состав такого комплекса зданиях и (или) сооружениях. (Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 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»).

#### **4. Требования к карте-плану территории**

Подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ карта-план территории содержит необходимые для государственного кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

Карта-план территории состоит из текстовой и графической частей.

В состав **текстовой части** карты-плана территории включаются:

1) пояснительная записка с указанием оснований выполнения комплексных кадастровых работ, сведений о территории их выполнения, об учетных номерах кадастровых кварталов, являющихся территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы, включая реквизиты полученных кадастровых планов территории указанных кадастровых кварталов, реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (в том числе в составе проекта планировки территории), реквизиты документа, устанавливающего распределение земельных участков в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении граждан, и иных сведений;

2) сведения об объектах недвижимости, являющихся в соответствии с частью 1 статьи 42.1 федерального закона от 24 июля 2007 года n 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» объектами комплексных кадастровых работ (в том числе полученные в результате выполнения комплексных кадастровых работ), в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования;

3) акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;

4) заключение или заключения согласительной комиссии, о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков, обязательным приложением к которым являются указанные возражения.

**Графическая часть** карты-плана территории состоит из:

- 1) схемы геодезических построений
- 2) схемы границ земельных участков, составленной с применением картографической основы или иного картографического материала, соответствующего требованиям, предъявляемым к картографической основе, в том числе карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, сведений, содержащихся кадастровом плане территории, схемы расположения элемента планировочной структуры, включенной в материалы по обоснованию утвержденного проекта планировки территории (при наличии), схемы организации улично-дорожной сети, схемы границ территорий объектов культурного наследия, схемы границ зон с особыми условиями использования территорий, чертежей межевания территории (в проекте межевания территории), и других данных, необходимых для определения местоположения границ земельных участков, утвержденных в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

На **схеме границ земельных участков** отображаются:

- 1) местоположение границ земельных участков;
- 2) местоположение границ земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись;
- 3) местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которое установлено в ходе выполнения комплексных кадастровых работ, в том числе в целях исправления ошибок, а также объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись.

Карта-план территории подготавливается в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, а также в форме документа на бумажном носителе. Все документы или их копии, представленные или подготовленные для включения в состав карты-плана территории в форме документа на

бумажном носителе, включаются в ее состав в виде электронного образа бумажного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, или копии этого документа.

Форма карты-плана территории и требования к ее подготовке, а также форма акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. *(Приказ Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734 «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке»).*

### **Контрольные вопросы:**

- 1) Каким нормативно-правовым актом регламентируется форма межевого плана?
- 2) Какие чертежи входят в состав графической части межевого плана?
- 3) Структура межевого плана
- 4) Каким нормативно-правовым актом регламентируется форма технического плана?
- 5) Какие чертежи входят в состав графической части технического плана?
- 6) Структура технического плана
- 7) В чем особенности подготовки технического плана машино-места?
- 8) Что представляет собой единый недвижимый комплекс?
- 9) Каким нормативно-правовым актом регламентируется форма акта обследования?
- 10) С какой целью кадастровым инженером готовится акт обследования?
- 11) Каким нормативно правовым актом регламентируется форма карты-плана территории в результате комплексных кадастровых работ?

- 12) Что представляют собой комплексные кадастровые работы
- 13) Состав текстовой и графической части карты-плана территории?
- 14) Что входит в графическую часть карты-плана территории, подготовленного в результате комплексных кадастровых работ?
- 15) Что представляет собой схема геодезических построений? В каких случаях она может отсутствовать в графической части межевого и технического плана?

## Практическое занятие 5

### ТЕХНОЛОГИЯ ВНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ В ЕГРН

#### ***1. Внесение сведений в единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия***

**Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны** направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов):

- об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
- об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка;
- об утверждении правил землепользования и застройки либо о внесении изменений в правила землепользования и застройки, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон;
- о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение (если не требуется проведение работ по перепланировке) или об утверждении акта приемочной комиссии (в случае

проведения работ по перепланировке);

- об установлении или изменении прохождения Государственной границы Российской Федерации;
- об установлении или изменении границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования;
- об установлении или изменении границ населенного пункта;
- об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий; особо охраняемой природной территории;
- об отнесении к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории земель в другую;
- об установлении или изменении границ охотничьих угодий;
- об утверждении проекта межевания территории;
- об установлении или изменении границ территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, границ игорных зон; границ лесничеств, лесопарков;
- о результатах проведения государственного земельного надзора;
- об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;
- о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или коммерческого использования либо для освоения территории в указанных целях, а также договора с собственником земельного участка, в соответствии с жилищным законодательством для создания, эксплуатации наемного дома социального использования.

**Органы охраны объектов культурного наследия** направляют в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения), необходимые

для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия решений (актов):

1) о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

2) об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или об отказе включить его в данный реестр;

3) об отказе включить выявленный объект культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

4) об утверждении или изменении границ территории объекта культурного наследия и зон охраны объектов культурного наследия.

**Оператор федеральной информационной адресной системы**, в срок не более чем пять рабочих дней со дня внесения в такой реестр сведений о присвоении адресов объектам адресации, об изменении или аннулировании адресов объектов адресации обеспечивает предоставление органу регистрации прав соответствующих сведений для внесения в ЕГРН.

**Орган, осуществляющий ведение государственного лесного реестра, орган, осуществляющий ведение государственного водного реестра**, в срок не более чем пять рабочих дней со дня внесения в такие реестры сведений соответственно о лесах, водных объектах направляют в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения), необходимые для внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

**Суд** в срок не более чем три рабочих дня со дня вступления в силу судебного акта направляет в орган регистрации прав копию вступившего в законную силу судебного акта о признании гражданина ограниченным в дееспособности или признанным недееспособным.

**Суд или уполномоченный орган, наложившие арест** на недвижимое имущество или установившие запрет на совершение определенных действий с недвижимым имуществом либо избравшие залог недвижимого имущества в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством РФ, направляют в орган регистрации прав в срок не более чем три рабочих дня заверенную копию соответствующего акта.

**Нотариус** направляет в течение трех рабочих дней с даты выдачи свидетельства о праве на наследство в орган регистрации прав сведения о выдаче такого свидетельства с указанием сведений о лице его получившем, кадастровых номерах объектов недвижимости, включенных в состав наследуемого имущества, номере и дате регистрации нотариального действия в реестре нотариальных действий. *(Порядок направления таких сведений устанавливается Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1).*

Органы государственной власти, органы местного самоуправления направляют документы (содержащиеся в них сведения) в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решений (актов), а в случае, если требуется карта (план) объекта землеустройства или описание местоположения границ соответствующих территорий, или зон, – в течение шести месяцев с даты принятия указанных решений (актов). Указанные документы направляются в электронной форме, заверенные усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего их лица.

За непредставление документов все перечисленные лица несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

## **2. Внесение сведений в единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке**

В уведомительном порядке вносятся:

- 1) запись о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости

2) запись о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя

3) запись о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации

4) запись о наличии правопритязаний, прав требований в отношении зарегистрированного права

5) отдельные записи о правообладателе, а также отдельные дополнительных сведений об объекте недвижимости.

Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений в уведомительном порядке обязан уведомить правообладателя (правообладателей) об указанных изменениях в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

### **Контрольные вопросы:**

1) Какие сведения вносятся в ЕГРН посредством межведомственного взаимодействия?

2) Какие сведения вносятся в ЕГРН в уведомительном порядке?

3) Перечислите сведения, которые должны вноситься в ЕГРН на основании документов, предоставленных органами государственной власти и органами местного самоуправления

4) Перечислите сведения, которые должны вноситься в ЕГРН в отношении объектов культурного наследия

5) Какие ведомства должны направлять изменившиеся сведения об объектах недвижимости, находящиеся в их ведении и в каком срок?