

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

Лекционный материал по дисциплине «Кадастровый учет объектов недвижимости» для магистров 1 курса обучения

Направление подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

г. Ростов-на-Дону, 2019 г.

**Тема 1**

**Объект учета в системе ЕГРН**

**Изучить:**

1. ***Понятие недвижимости в гражданском законодательстве***

Современное понятие недвижимости закреплено в ст. 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты». В данном определении термины «недвижимая вещь, недвижимость, недвижимое имущество» синонимы, хотя возможно их использование в различных контекстах.

В соответствии с гражданским законодательством РФ, все недвижимые объекты можно подразделить на три группы:

1) объекты, являющиеся недвижимыми по своей природе (земельные участки, участки недр);

2) объекты, прочно связанные с землей, в отношении которых отсутствует возможность перемещения без несоразмерного нанесения ущерба их назначению (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;).

3) объекты, являющиеся недвижимыми в силу прямого указания закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты – несмотря на фактическую движимую природу, они отнесены законодательно к недвижимому имуществу как ввиду высокой стоимости и необходимости особого регулирования оборота, так и ввиду того, что являются «движущимися участками территории», находясь под юрисдикцией РФ). Также в данную группу можно включить особый объект гражданских прав – предприятие как имущественный комплекс, отнесенный к недвижимости в силу прямого указания закона – ст. 132 ГК РФ.

1. ***Классификация объектов недвижимости в системе ЕГРН*** ***и их характеристики*** (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс);

**Земельный участок** – часть земной поверхности с характеристиками, позволяющими определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

**Зданиями** признаются строения, состоящие из несущих и ограждающих или совмещенных конструкций с одним или несколькими помещениями внутри;

**Сооружениями** признаются предназначенные для выполнения определённых 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 основной (преобладающей) индивидуализирующей характеристики делятся на объемные, площадные, линейные и точечные. Сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную или подземную части, состоящую из строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов. Сооружением может считаться как отдельное сооружение, например, резервуар, емкость, мачта, металлическое ограждение, так и производственно-технологический комплекс – сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое (например, нефтяная скважина с нефтепроводом и т. д.).

**Помещениями** признаются внутренние изолированные части здания или сооружения, отделённые стенами либо перегородками, не имеющие в пределах своих функциональных частей других помещений или иных внутренних либо внешних объемов здания. Помещения делятся на жилые, нежилые, а также помещения общего пользования.

**Объектом незавершенного строительства** является не сданное в установленном порядке в эксплуатацию здание или сооружение, в отношении которого получено разрешение на строительство и начаты строительные работы.

**Машино-место** – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в результате ГКУ.

**Единым недвижимым комплексом** признается сложная и неделимая недвижимая вещь, в состав которой входит одно или несколько зданий, и (или) сооружений, земельных участков, объектов незавершенного строительства, имеющих общее целевое назначение и принадлежащих на вещном праве одному или нескольким лицам.

1. ***Характеристики объектов недвижимости***

В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения их границ, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

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

В кадастр недвижимости вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости:

* вид объекта недвижимости;
* кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;
* описание местоположения объекта недвижимости;
* ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре),
* кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного действия с объектом недвижимости образован новый объект недвижимости;
* кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;
* сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование;
* кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства и т.д.;
* площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место;
* основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение или проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
* степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;
* проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
* количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);
* номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место;
* сведения о местоположении в здании и площадях помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании;
* материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;
* год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости;
* сведения о том, что помещение в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или такое помещение относится к имуществу общего пользования в многоквартирном доме, если объектом недвижимости является помещение;
* номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, кадастровых инженеров, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ;
* кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса;
* вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством;
* сведения о части объекта недвижимости, за исключением случая, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
* кадастровый номер образованного объекта недвижимости – в отношении исходного объекта недвижимости;
* кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом является земельный участок;
* номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.

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

* сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
* сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;
* категория земель, к которой отнесен земельный участок;
* вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения;
* сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны или территории, в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков, в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в РФ, игорной зоны;
* сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также требования по его охране, обеспечению доступа и наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;
* назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), помещения (жилое, нежилое); сооружения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса (основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия, либо (при наличии) коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия);
* наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;
* сведения о результатах проведения государственного земельного надзора;
* сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;
* 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 исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо для освоения территории в указанных целях;
* условный номер земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проектом межевания земельного участка или земельных участков либо схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, и реквизиты решения об их утверждении;
* сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков;
* адрес объекта недвижимости (при его наличии);
* 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, а также сведения об органе, уполномоченном на распоряжение таким земельным участком.

1. ***Предоставления сведений содержащихся в ЕГРН***
2. порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);
3. порядок и способы направления запросов о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН;
4. формы предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

*Приказ минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. №968 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуг по предоставлению сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости».*

**Тема 2**

**Кадастровое деление территории**

**Изучить:**

* 1. ***Цель кадастрового деления территории***

В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации, устанавливая или изменяя единицы кадастрового деления: кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы.

Кадастровое деление территории РФ осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ».

* 1. ***Принципы кадастрового деления территории***

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

Учетный номер кадастрового района состоит из учетного номера кадастрового округа, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового района в кадастровом округе (например, 61:11).

Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. Каждому кадастровому кварталу присваивается уникальный учетный номер, который состоит из учетного номера кадастрового района, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового квартала в кадастровом районе (например, 61:11:111213).

При присвоении учетных номеров единиц кадастрового деления применяются десятичные числа, записанные арабскими цифрами.

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

В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых округов, создается кадастровый округ с учетным номером «0» и наименованием «Общероссийский», границы которого совпадают с Государственной границей Российской Федерации.

В его границах создается один кадастровый район с учетным номером «0:0» и наименованием «Условный», в котором, соответственно, один кадастровый квартал с учетным номером «0:0:0», границы указанных единиц ртала совпадают с границами кадастрового округа «Общероссийский».

В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых районов соответствующего кадастрового округа, в каждом кадастровом округе создается один кадастровый район с порядковым номером «0» и наименованием «Условный», в котором, соответственно, один кадастровый квартал с порядковым номером «0», границы которых совпадают с границами соответствующего кадастрового округа.

В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых кварталов соответствующего кадастрового района, в каждом кадастровом районе создается один кадастровый квартал с порядковым номером «0», границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового района.

* 1. ***Присвоение кадастровых номеров объектам недвижимости***

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

1) при государственном кадастровом учете в связи с образованием или созданием объекта недвижимости;

2) при включении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Кадастровый номер присваивается объекту недвижимости в кадастровом квартале, в границах которого такой объект располагается целиком. 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».

При включении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости невозможно определить кадастровый квартал или кадастровый район, в котором располагается такой объект недвижимости, кадастровый номер указанному объекту недвижимости присваивается в кадастровом квартале с порядковым номером «0», границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового района, либо в кадастровом квартале с порядковым номером «0», границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового округа.

Кадастровый номер объекта недвижимости состоит из учетного номера кадастрового квартала, в котором расположен такой объект недвижимости, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера записи об объекте недвижимости в ЕГРН в пределах данного кадастрового квартала.

В случае снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимости не допускается повторное использование кадастрового номера такого объекта недвижимости в целях присвоения указанного номера иным объектам недвижимости. Кадастровый номер, присвоенный объекту недвижимости не изменяется.

**Тема 3**

**Анализ правового и нормативно-методического регулирования Ведения ЕГРН**

**Изучить:**

1. ***Обоснование необходимости ведения единой учетно-регистрационной системы***

В современных условиях земельная реформа является одним из приоритетных и динамично развивающихся направлений государственной политики России. Причины этого связаны с социальным, инвестиционным и производственным потенциалом земли, её трансформацией в самостоятельный фактор экономического роста.

Темпы модернизации земельных отношений напрямую связаны с инвестиционной привлекательностью российской экономики и созданием эффективной инфраструктуры рынка недвижимости. Для целей государственной регистрации (по существу, для целей имущественного оборота) описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества, установление характеристик, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества, осуществляются посредством кадастрового учета.

В настоящее время государственный кадастровый учет направлен на обеспечение признания государством факта существования или прекращения существования земельного участка; защиту прав граждан и юридических лиц на земельные участки, а также на информационное обеспечение гражданского оборота земли.

В связи с длительной паузой в комплексном подходе к регулированию земельно-кадастровых отношений па федеральном уровне, органы государственной власти субъектов РФ также выступили с нормотворческими инициативами. Отсюда, возникли трудности, вызванные не только различной степенью качества и согласованности актов федерального и регионального законодательства, но и неодинаковыми темпами земельной реформы в стране. В настоящее время федеральное нормотворчество в указанной сфере выходит на новый качественный уровень, в связи с реформированием структуры учета объектов недвижимости, поэтому изучение правового регулирования механизма государственного кадастрового учета выявило отсутствие системных теоретических разработок в данной сфере.

Основными вопросами направлений развития ЕГРН являются:

* введение нового понятия объекта государственного кадастрового учета, а также уточнение критерий его определения;
* разработка нормативной базы в целях создания системы государственного кадастра объектов недвижимости;
* усиление роли государственного кадастрового учета как основного инструмента по формированию оборотоспособной недвижимости.

Реформирование кадастровых отношений должно проводиться в адекватных правовых условиях, опираясь на широкую законодательную базу. Создание государственного кадастра объектов недвижимости позволит увеличить поступление налогов в бюджет, повысит инвестиционную привлекательность российской недвижимости.

Проведенный в работе анализ показал, что в настоящее время в РФ продолжается активная деятельность по созданию единой учетно-регистрационной системы. В этой связи, по аналогии с успешным зарубежным опытом, обосновано объединение кадастровых и регистрационных действий в одну систему, что позволит реализовать:

* единство сведений об объекте недвижимости, подразумевающее единство требований к его описанию, содержащихся в одной информационной системе, исключающее их дублирование или «разноплановость»;
* объединение данных о земельном участке и прочно связанной с ним недвижимости с официальным признанием права собственности на них;
* уменьшение количества земельных споров, поскольку решение этих споров в административном порядке па основе сведений, содержащихся в единой информационной системе, позволит в течение короткого времени получить непротиворечивые сведения об объекте;
* улучшение условий передачи прав на недвижимое имущество, т.е. устраняются издержки, связанные с отсрочкой в оформлении прав при проведении сделок с недвижимостью, вызванной необходимостью представления актуальной кадастровой информации.

Взаимосвязь двух систем позволит четко определить объект недвижимости, его правообладателя, основания возникновения и вид права на объект, обременения недвижимости, что будет способствовать оптимальному управлению земельными ресурсами.

1. ***Способы подачи заявлений и документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета***

Способы подачи заявлений и документов, необходимых для осуществления кадастрового учета

Заявления и документы для осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости могут быть предоставлены заявителями:

* 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;
* в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования.

1. ***Проверка документов, предоставленных для государственного кадастрового учёта***

Осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если:

* 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 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.

В случае, если решение о приостановлении принято одновременно с решением заявителю или его представителю для доработки возвращаются представленные вместе с соответствующим заявлением межевой план, технический план или акт обследования.

До возврата указанных документов орган кадастрового учета изготавливает копии таких документов и заверяет их подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета.

**Тема №4**

**Порядок предоставления сведений, внесенных в ЕГРН**

**Изучить:**

1. ***Общие положения и порядок предоставления сведений***

* форму запроса о предоставлении сведений, внесенных в государственный ЕГРН, а также требования к составу сведений такого запроса;
* перечень документов, прилагаемых к запросу, и способы их представления в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальные органы, подведомственные ей государственные учреждения;
* требования к форматам: копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в ЕГРН; кадастровой выписки об объекте недвижимости; кадастрового паспорта объекта недвижимости; кадастрового плана территории, а также к формату запросов, если такие документы и запросы направляются в электронной форме;
* порядок направления в органы кадастрового учета запросов, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования и иных технических средств связи;
* порядок направления документов, в виде которых предоставляются сведения государственного кадастра недвижимости, решений об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, уведомлений об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования и иных технических средств связи;
* сроки предоставления сведений, внесенных в ЕГРН, в зависимости от способов их предоставления и с учетом максимального срока предоставления таких сведений.

1. ***Форма запроса***

Форма запроса о предоставлении сведений, внесенных в ЕГРН, требования к составу сведений такого запроса, порядок направления таких запросов в органы кадастрового учета, а также перечень документов, прилагаемых к запросу, и способы их представления в орган кадастрового учета

Запрос представляется в орган кадастрового учета по выбору заявителя:

* в виде бумажного документа, представляемого заявителем при личном обращении (далее - представление запроса при личном обращении);
* в виде бумажного документа путем его отправки по почте;
* в электронной форме путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет;
* в электронной форме путем отправки XML-документа электронной почтой;
* в электронной форме посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов.

Содержание запроса в электронной форме должно соответствовать содержанию запроса в виде бумажного документа.

В запросе указывается один из следующих способов предоставления сведений, внесенных в ЕГРН:

* предоставление сведений, внесенных в ЕГРН, в виде бумажного документа, который заявитель получает при личном обращении;
* предоставление сведений, внесенных в ЕГРН, в виде бумажного документа, который направляется органом кадастрового учета заявителю посредством почтового отправления;
* предоставление сведений, внесенных в ЕГРН, в виде электронного документа, который направляется органом кадастрового учета заявителю посредством электронной почты;
* предоставление сведений, внесенных в ЕГРН в виде электронного документа, размещенного на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет, ссылка на который направляется органом кадастрового учета заявителю посредством электронной почты.

В случае представления запроса при личном обращении такой запрос представляется в любой орган кадастрового учета независимо от места нахождения объекта недвижимости или территории, в отношении которых представляется такой запрос. Перечень адресов органов кадастрового учета, по которым осуществляется прием запросов при личном обращении, публикуется на официальном сайте.

В случае представления запроса почтовым отправлением или в электронной форме, а также запроса о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости в виде бумажной копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в ЕГРН, такой запрос представляется в орган кадастрового учета по месту нахождения объекта недвижимости или территории, в отношении которых представляется такой запрос.

В случае представления запроса при личном обращении должен быть предъявлен документ, удостоверяющий личность заявителя, если запрос представляется заявителем, или документ, удостоверяющий личность представителя заявителя, если запрос представляется его представителем.

При представлении запроса представителем заявителя, действующим на основании доверенности, к такому запросу прилагается надлежащим образом оформленная доверенность.

Если запрос представляется в электронном виде, доверенность должна быть представлена в форме электронного документа.

К запросу, представленному в виде бумажного документа, прилагается оригинал платежного документа об оплате за предоставление сведений, внесенных в ЕГРН, если оплата осуществляется до представления запроса.

Если запрос представлен в электронной форме, после оплаты заявитель направляет в орган кадастрового учета платежный документ в виде электронного документа.

Представление платежного документа в указанном случае не требуется, если оплата осуществлена:

* путем перечисления денежных средств через организацию, имеющую право на осуществление расчетов по поручению физических и юридических лиц по их банковским счетам, на осуществление переводов денежных средств по поручению физических лиц без открытия банковских счетов, на осуществление почтовых переводов, с которой органом кадастрового учета в соответствии с законодательством Российской Федерации заключен договор (соглашение) о приеме платежей от физических и юридических лиц или о порядке выплаты почтовых переводов;
* посредством внесения денежных средств платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, с которым органом кадастрового учета в соответствии с законодательством РФ заключен договор об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц.

Перечень расчетных организаций и платежных агентов, заключивших договоры (соглашения) о приеме платежей за предоставление сведений, внесенных в ЕГРН, или о порядке выплаты почтовых переводов, предложение о заключении таких договоров (соглашений), содержащее все существенные условия договора (публичная оферта), места приема платежей платежными агентами, размещаются на официальном сайте, а также в помещениях, в которых осуществляется прием заявителей при личном обращении.

Запрос о предоставлении сведений, внесенных в ЕГРН, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, или в отношении которых заявитель в соответствии с законодательством Российской Федерации обладает правом на безвозмездное предоставление, представленный заявителем, не являющимся органом государственной власти, судом или органом местного самоуправления, заверяется:

* подписью заявителя или лица, которое в соответствии с федеральным законом или по доверенности действует от имени заявителя, - если заявителем является физическое лицо;
* подписью уполномоченного представителя юридического лица - если заявителем является юридическое лицо.

Запрос, представляемый органом государственной власти, судом или иным государственным органом, органом местного самоуправления, о предоставлении сведений, доступ к которым ограничен законодательством РФ, или сведений, в отношении которых такой заявитель обладает правом на безвозмездное предоставление, заверяется:

* подписью руководителя этого органа или иного уполномоченного в соответствии с законодательством РФ лица и оттиском печати этого органа – при представлении запроса в виде бумажного документа;
* электронной цифровой подписью руководителя этого органа или иного уполномоченного в соответствии с законодательством РФ лица – если запрос представляется в виде электронного документа.

В случае представления запроса, при личном обращении, такой запрос может быть заверен подписью лица, действующего по доверенности, выданной ему органом государственной власти, судом или иным государственным органом, органом местного самоуправления, который обращается с запросом, оформленной на бланке такого органа и заверенной подписью руководителя этого органа. К запросу о предоставлении сведений, доступ к которым ограничен законодательством РФ, или сведений, в отношении которых заявитель обладает правом на безвозмездное предоставление, прилагаются следующие документы:

* документ, подтверждающий право заявителя на безвозмездное получение сведений, либо копия такого документа, заверенная в установленном порядке;
* документ, подтверждающий право заявителя на получение сведений, доступ к которым ограничен законодательством РФ, либо копия такого документа, заверенная в установленном порядке;
* документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если запрос представляется представителем заявителя).

Если запрос представляется в электронном виде, указанные документы должны быть представлены в форме электронных документов. Требование не распространяется на заявителей, которыми являются органы государственной власти, суды или иные государственные органы, органы местного самоуправления.

Если запрос представлен при личном обращении, заявителю выдается (возвращается):

* копия зарегистрированного запроса, заверенная подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета;
* оригинал платежного документа с отметкой органа кадастрового учета «погашено» (если такой документ представлен заявителем в орган кадастрового учета);
* оригинал документа, подтверждающего право заявителя на получение сведений, внесенных в ЕГРН, на безвозмездной основе (если такой документ представлен заявителем в подлиннике в качестве приложения к запросу);
* оригинал документа, подтверждающего право заявителя на получение сведений государственного кадастра недвижимости, доступ к которым ограничен федеральным законом (если такой документ представлен заявителем в подлиннике в качестве приложения к запросу);
* оригинал документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя (если такой документ представлен заявителем в подлиннике в качестве приложения к запросу).

Если запрос представлен почтовым отправлением, документы, возвращаются заявителю одновременно с предоставлением документов, содержащих запрашиваемые сведения, или отказом в предоставлении сведений. Если на момент представления запроса при личном обращении заявителем – физическим лицом не внесена плата за предоставление сведений, заявителю выдается также заполненный бланк платежного поручения с кодом платежа для осуществления оплаты через расчетную организацию или через платежного агента. Если запрос представлен в электронной форме не позднее следующего рабочего дня за днем поступления запроса, заявителю направляется сообщение с указанием регистрационного номера запроса, кода платежа и банковских реквизитов для осуществления оплаты за предоставление сведений.

В случае, если оплата вносится после представления запроса, днем получения органом кадастрового учета запроса считается:

* день получения органом кадастрового учета платежного документа об оплате за предоставление сведений, внесенных в ЕГРН;
* рабочий день, следующий за днем перечисления денежных средств расчетной организацией либо перечисления лицом денежных средств платежному агенту.

Запрос, представленный с нарушениями, в том числе не соответствующий по форме и (или) содержанию требованиям, считается неполученным и не рассматривается органом кадастрового учета.

Если в запросе, представленном с нарушениями, указан адрес электронной почты заявителя, не позднее пяти рабочих дней со дня представления такого запроса орган кадастрового учета направляет заявителю уведомление с указанием требований, в соответствии с которыми должен быть представлен запрос.

Сведения ЕГРН предоставляются в срок не более чем 3 рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса.

**Тема № 5**

**Некоторые особенности формирования сведений ЕГРН**

**Изучить:**

1. ***Внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости***

Если сведения и документы о ранее учтенном земельном участке отсутствуют в составе государственного земельного кадастра или иной имеющейся в распоряжении органа кадастрового учета документации о таком ранее учтенном земельном участке, данные сведения и документы включаются в соответствующие разделы кадастра при обращении любого заинтересованного лица на основании любого документа, устанавливающего или подтверждающего его право на указанный земельный участок.

Документы должны содержать описание ранее учтенного земельного участка, должны быть выданы уполномоченным органом (организацией), отвечать требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания (т.е. применительно к деятельности органа кадастрового учета такой документ должен содержать сведения в объеме, необходимом для принятия органом кадастрового учета решения о включении соответствующих сведений и документов в кадастр).

Дальнейшая проверка юридической силы документа, устанавливающего или подтверждающего право на ранее учтенный земельный участок (включая проверку действия документа на определенную дату), осуществляется при проведении правовой экспертизы документов в рамках осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Для внесения сведений о ранее учтенном земельном участке необходимо предоставить в орган кадастрового учёта следующие документы:

1. заявление о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, составленное по форме рекомендованной письмом Роснедвижимости от 25.03.2008 № ВК/1376. С данным заявлением вправе обратиться любое заинтересованное лицо.
2. документ, устанавливающий или подтверждающий право на ранее учтенный земельный участок:
3. документ, содержащий решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданный уполномоченным органом (организацией) в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания;
4. государственный акт о праве на землю, оформленный в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 №493;
5. свидетельство о праве (на право) на землю, оформленное в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 или Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767;
6. свидетельство о государственной регистрации права на ранее учтенный земельный участок (с условным номером);
7. выписка из похозяйственной книги, оформленная в соответствии с приказом Росрегистрации от 29.08.2006 № 146;
8. договор аренды ранее учтенного земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган кадастрового учета;
9. договор аренды ранее учтенного участка лесного фонда, зарегистрированный в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ;
10. иной документ, устанавливающий либо подтверждающий право на ранее учтенный земельный участок.
11. ***Снятие с учёта объекта недвижимости (аннулирование и исключение сведений)***

Внесенные в ЕГРН сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости носят временный характер.

Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости. Если по истечении одного года со дня постановки на учет этого объекта недвижимости или, если этим объектом недвижимости является земельный участок, двух лет со дня постановки его на учет, не осуществлена государственная регистрация права на него такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

В течение срока действия временного характера внесенных в ЕГРН сведений об объекте недвижимости по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был образован такой объект недвижимости, сведения о таком объекте недвижимости могут быть аннулированы и исключены из ЕГРН (часть 5 статьи 24 Закона).

В течение срока действия временного характера сведений ЕГРН в отношении образованных земельных участков (временные земельные участки), сведения о таких земельных участках могут быть аннулированы и исключены из государственного кадастра недвижимости на основании заявления собственника (собственников) земельного участка (земельных участков), в результате преобразования которого (которых) были образованы временные земельные участки.

Для снятия с учёта объекта недвижимости, сведения о котором носят временный характер, необходимо предоставить следующие документы:

* Заявление об аннулировании и исключении из ЕГРН соответствующих сведений.
* Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя.
* Копия документа о праве собственности на преобразуемый (исходный) земельный участок (земельные участки), в случае отсутствия данных сведений в ЕГРН.

Орган кадастрового учета обязан аннулировать имеющие временный характер сведения ЕГРН о земельных участках, в отношении которых не осуществлена государственная регистрация права (либо не осуществлена государственная регистрация аренды – в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности), по истечении двухлетнего периода со дня постановки их на кадастровый учет.

Признание недействительным акта органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка в пределах ранее учтенного земельного участка с декларативными границами является бесспорным основанием для снятия с кадастрового учета данного участка.

Орган кадастрового учета снимает с учета земельный участок только в случае, если такой участок является преобразуемым и подлежит снятию.

Установление несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка фактическому пользованию не является основанием для признания государственного кадастрового учета незаконным. Также и несогласие с установленным по результатам межевания местоположением земельного участка не может являться основанием для признания незаконной его постановки на кадастровый учет.

**Тема 6**

**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;
9. ***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.
12. ***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);

6) кадастрового инженера;

**Кадастровый инженер** может ставить на кадастровый учет объект на основании своего заявления только в одном случае, предусмотренном пп. 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).**

6) 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.

1. ***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 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.

**Тема 7**

**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 сетей, 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 территрий;

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»).*

1. ***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»).*

1. ***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 РФ 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 бесхозяйного объекта недвижимости – органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости. ***Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью***.

Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. 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»).*

1. ***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»).*