

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»

А. Ю. Перов, М. В. Сидоренко, А. В. Матвеева

ОСНОВЫ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

Краснодар
КубГАУ
2020

УДК 332.2(075.8)

ББК 67.407

П26

Р е ц е н з е н т ы :

А. М. Середин – руководитель центра судебной экспертизы южного филиала ОАО «Госземкадастрсъемка» ВИСХАГИ, канд. экон. наук;

С. С. Струсь – доцент кафедры геодезии Кубанского ГАУ, канд. экон. наук

Перов А. Ю.

П26

Основы кадастра недвижимости : учеб. пособие / А. Ю. Перов, М. В. Сидоренко, А. В. Матвеева. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 66 с.

ISBN 978-5-907346-52-9

Учебное пособие направлено на формирование у обучающихся знаний в области проведения кадастровых работ, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости. Способствует получению умений и навыков в поиске информации Единого государственного реестра недвижимости.

Предназначено для обучающихся очной и заочной форм, по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, может быть использовано для повышения квалификации кадров, имеющих отношение к землеустройству и кадастровой деятельности.

УДК 332.2(075.8)

ББК 67.407

© Перов А. Ю., Сидоренко М. В., Матвеева А. В., 2020

© ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина», 2020

ISBN 978-5-907346-52-9

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время система кадастрового учета земель и проведения кадастровых работ все больше претерпевает значительные изменения. Существующее законодательство в сфере землеустройства и кадастров меняется ежегодно, но главные основы и принципы остаются практически неизменными – достоверность и доступность сведений. Именно эти принципы отличают российскую систему кадастра объектов недвижимости от некоторых зарубежных, например, Франции.

Информация, представленная в учебном пособии, является тем минимумом знаний, умений и навыков, которые необходимо получить обучающимся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

В результате освоения дисциплины «Основы кадастра недвижимости», обучающиеся узнают актуальное законодательство, регулирующее проведение кадастровых работ, государственного кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости; получат необходимые навыки по работе в открытой информационной системе введений Единого государственного реестра недвижимости (посредством доступа к Публичной кадастровой карте и Справочной системе Росреестра); смогут использовать полученные знания, умения и навыки для дальнейшего обучения по направлению подготовки.

В пособии рассмотрены основные теоретические вопросы кадастровой деятельности, государственного кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, а также зарубежный опыт ведения кадастра недвижимости на примере Швейцарии, Израиля и Франции.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 История и этапы создания Единого государственного реестра недвижимости

Создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) можно условно разделить на три этапа:

- 1) 1551 г. – 1990 г.;
- 2) 1990 г. – 2000 г.;
- 3) 2000 г. – 2015 г.

Первый этап. Начиная с 1551 по 2000 г. – почти пять веков велось становление системы учета земель и регистрации прав на них. Начиная с Писцовых описаний, которые длились с 1551 по 1684 г., государство пыталось установить границы землевладений, закрепить право собственности на них и разрешить многочисленные земельные споры.

В XVIII–XIX вв. проводилось генеральное и специальное межевание, цель которых уточнить границы различных землевладений. Последующие аграрные реформы 1861 г. и 1905 г. (Столыпинская реформа) способствовали зарождению частной собственности крестьян, но при этом привели к уменьшению среднего размера земельных участков.

Реформа 1917 г., проводившаяся на основании принятого Декрета о земле, снова объединила земельные надела, но при этом лишила крестьян частного права на свою землю.

Второй этап. Итогом всех земельных преобразований стала новая земельная реформа 1990 г., зародившая предпосылки нового земельного строя общества. Благодаря земельной политике, проводившейся государством в те годы, в настоящее время практически каждый гражданин может свободно распоряжаться своим земельным участком.

Третий этап. На данном этапе, государство создало именно тот прообраз Единого государственного реестра недвижимости, который существует сейчас, путем принятия федерального закона «О го-

сударственном земельном кадастре» от 02.01.2000 № 28-ФЗ, положения которого предусматривали государственный кадастровый учет только земельных участков (рисунок 1).

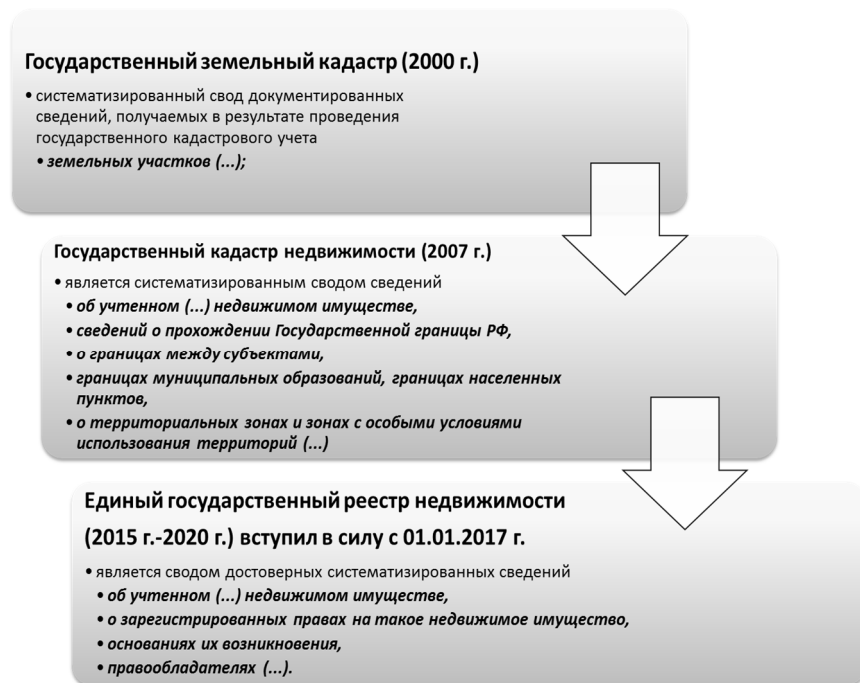


Рисунок 1 – Историческое развитие Единого государственного реестра недвижимости

В 2007 г. был принят новый федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (закон № 221-ФЗ), который постановил, что в систему государственного кадастра недвижимости (ГКН) вносятся сведения не только об объектах недвижимости, но и границы административно-территориальных единиц Российской Федерации, а также территориальных зон различного назначения. При этом, 03.07.2016 закон № 221-ФЗ изменил свое название на федеральный закон «О кадастровой деятельности», а также сферу регулирования, став основным нормативно-правовым актом для кадастровых инженеров.

Изменение сферы регулирования закона № 221-ФЗ было связано с утверждением в 2015 г. федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (закон № 218-ФЗ), вступившего в силу с 1 января 2017 г. (рисунок 2). Объединив в себе два основных свода сведений об объектах недвижимости: государственный кадастр недвижимости и единый государственный реестр прав (ЕГРП), ЕГРН стал основным источником информации по всем учтенным объектам недвижимости в Российской Федерации.

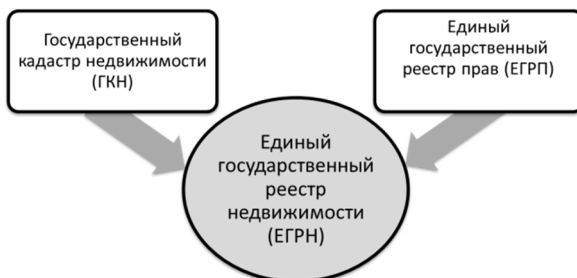


Рисунок 2 – Создание Единого государственного реестра недвижимости

В настоящее время, сведения, содержащиеся в ЕГРН, используются в различных сферах жизни людей (рисунок 3).



Рисунок 3 – Использование сведений Единого государственного реестра недвижимости

С 2008 г. ведение кадастра недвижимости, регистрация прав на объекты недвижимости и другие сопутствующие функции перешли к Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестру), которая объединила на тот момент три службы: Роснедвижимость, Роскартографию и Росрегистрацию.

1.2 Кадастровое деление Российской Федерации

Кадастровое деление в Российской Федерации, согласно Приказу 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» (Приказ № 877), устанавливается для присвоения индивидуального, неизменяющегося и неповторяющегося кадастрового номера каждому учетному объекту недвижимости.

Согласно Приказу № 877 вся территория РФ делится на кадастровые округа (обычно это субъекты РФ), каждый **кадастровый округ** делится на кадастровые районы (обычно это муниципальные образования), каждый **кадастровый район** делится на **кадастровые кварталы**, а учетные объекты недвижимости в кадастровых кварталах имеют свой порядковый номер (рисунок 4). Все номера записываются арабскими цифрами, которые между собой разделяются двоеточием, при этом, номер кадастрового квартала состоит из семи цифр.

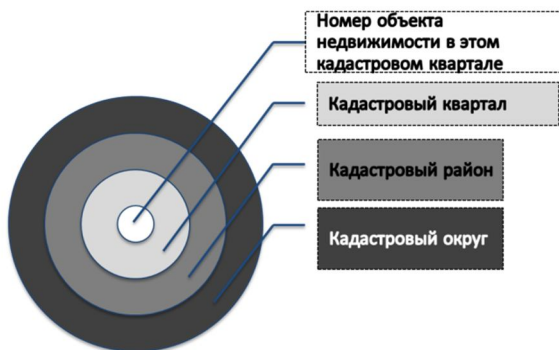


Рисунок 4 – Схема кадастрового деления Российской Федерации

Структура кадастрового номера объекта недвижимости представлена на рисунке 5.

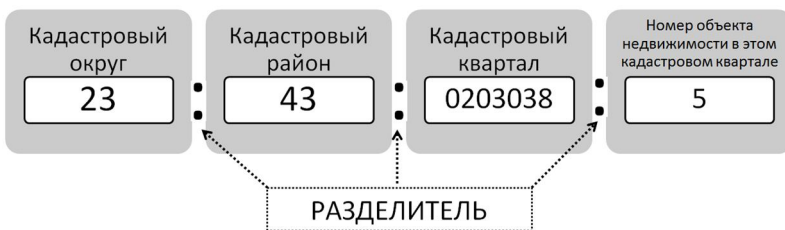


Рисунок 5 – Структура кадастрового номера учтенного объекта недвижимости

Часть сведений ЕГРН носят открытый характер. Так, на официальном портале Росреестра – Публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/>, рисунок 6) можно посмотреть информацию по учтенному объекту недвижимости (т. е. который прошел процедуру государственного кадастрового учета).



23 кадастровый округ – Краснодарский край



фрагмент карты 43 кадастрового района – муниципальное образование г. Краснодар

Рисунок 6 – Фрагмент Публичной кадастровой карты РФ (кадастровое деление)

Для примера, на рисунке 7 представлена информация по объекту недвижимости 23:43:0203038:5 отраженная на Публичной кадастровой карте. Слева представлена семантическая информация – основные и дополнительные сведения ЕГРН по земельному участку, а справа – графическая информация, которая появляется в ЕГРН только после проведения кадастровых работ (межевания – установление границ на местности).

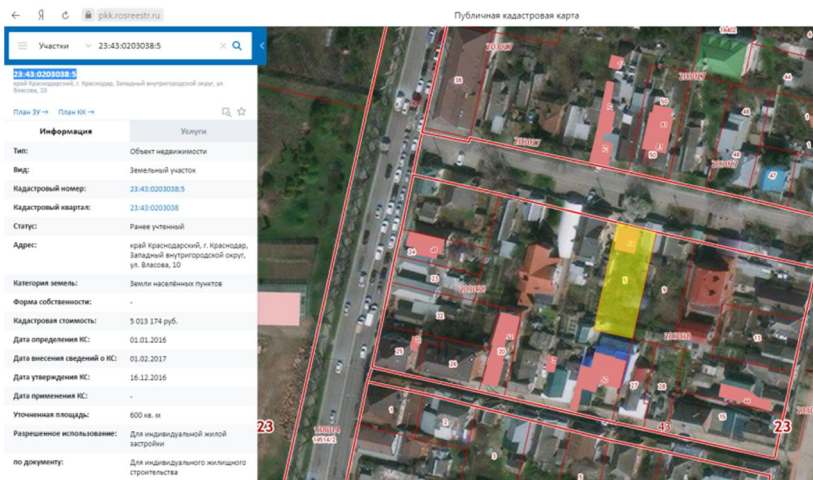


Рисунок 7 – Фрагмент Публичной кадастровой карты РФ (земельный участок с кадастровым номером 23:43:0203038:5)

Бывают случаи, когда объект недвижимости расположен в нескольких кадастровых кварталах и кадастровых районах, в таком случае его кадастровый номер может включать «общероссийский» или «условный» номер единицы кадастрового деления (рисунок 8).

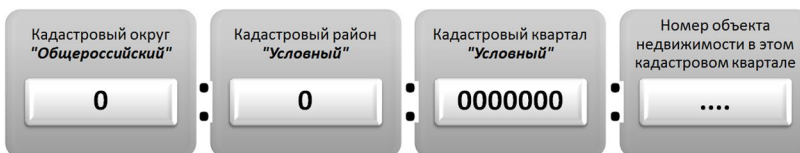


Рисунок 8 – Структура кадастрового номера учтенного объекта недвижимости, расположенного в нескольких кадастровых кварталах, районах, округах

Кадастровый номер, представленный на рисунке 8, чаще всего имеют линейные объекты (вид объекта недвижимости – объект капитального строительства). Для примера:

1) кадастровый номер 23:00:0000000:964 – Автомобильная дорога общего пользования федерального значения М-4 «Дон» – от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска км 1119+500 – км 1340+748, км 1362+375 – км 1542+215;

2) кадастровый номер 0:0:0:3061 – «Транспортный переход через Керченский пролив» I Этап Участок автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-290 Новороссийск – Керчь. Транспортный переход через Керченский пролив км 141+018 – км 160+048.

1.3 Состав и правила ведения Единого государственного реестра недвижимости

В ст. 7 федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (закон № 218-ФЗ) отражены состав и правила ведения ЕГРН.

В настоящее время ЕГРН ведется на основе следующих принципов, указанных на рисунке 9.

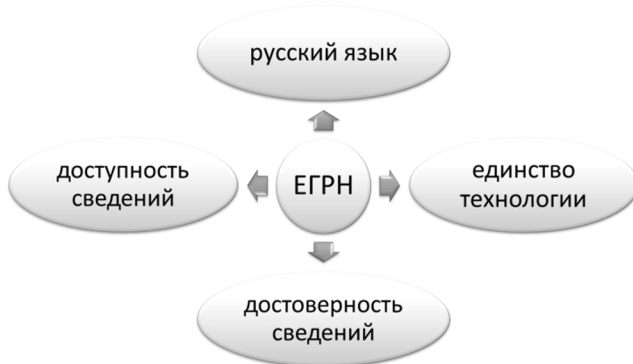


Рисунок 9 – Принципы ведения ЕГРН

Как отражено в законе № 218-ФЗ (ст. 1), Единый государственный реестр недвижимости – это свод достоверных систематизированных сведений:

- об учтенном недвижимом имуществе;
- о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество;
- об основаниях возникновения прав;
- о правообладателях.

При этом, ЕГРН содержит две формы сведений: семантические сведения (текстовая часть) и графические сведения (картографическая часть).

Единый государственный реестр недвижимости состоит из шести основных частей, представленных на рисунке 10.

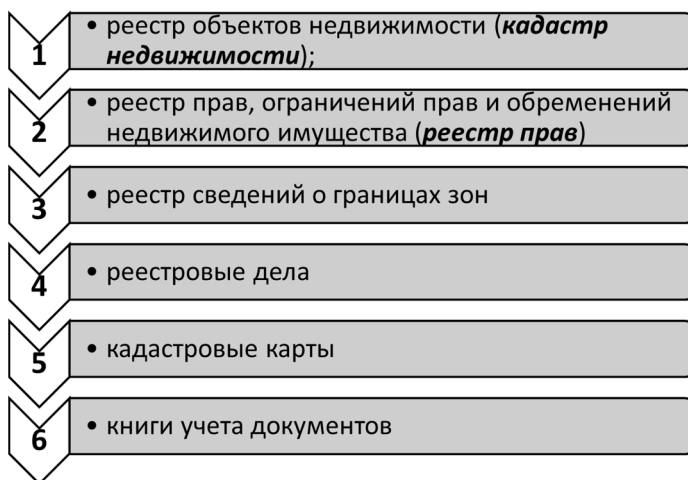


Рисунок 10 – Составные части ЕГРН

Реестры ЕГРН, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и на бумажном носителе.

Сведения ЕГРН подлежат постоянному хранению.

Для ведения Единого государственного реестра недвижимости была создана федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН).

Каждая составная часть ЕГРН содержит в себе определенные сведения, при этом, одними из главных частей, по своей информа-

ционной наполняемости, являются Реестр объектов недвижимости и Реестр прав. Рассмотрим все части более подробно.

Реестр объектов недвижимости (Кадастр недвижимости), согласно ст. 8 закона № 218-ФЗ состоит из основных (27 видов сведений) и дополнительных (24 вида) сведений об объектах недвижимости.

Основные сведения по объектам недвижимости позволяют индивидуализировать этот объект недвижимости, при этом их можно изменить при образовании земельных участков, уточнению их границ или реконструкции объектов капитального строительства.

Дополнительные сведения по объектам недвижимости – могут меняться на основании решений органов государственной власти.

На рисунке 11 представлены некоторые виды сведений кадастра недвижимости, которые чаще всего используются в различных сферах жизни людей.

<i>Основные</i>	<i>Дополнительные</i>
<ul style="list-style-type: none">• вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс)• кадастровый номер• описание местоположения объекта недвижимости• площадь• протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки• степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах• номер этажа• материал наружных стен• год ввода в эксплуатацию• вид жилого помещения	<ul style="list-style-type: none">• кадастровая стоимость• сведения о лесах, водных объектах и т.д.• категория земель• вид разрешенного использования• назначение здания, помещения, сооружения, ЕНК• сведения государственного земельного надзора• сведения о наличии земельного спора

Рисунок 11 – Часть основных и дополнительных сведений, содержащихся в кадастре недвижимости

Реестр прав, в свою очередь содержит в себе такие важные сведения по объектам недвижимости, как: вид права, ограничения, обременения, информация о сделках с объектом недвижимости (например, купля-продажа, дарение и т. д.).

Реестр границ содержит в себе сведения о зонах различного назначения, представленных на рисунке 12.

Виды зон:	Виды информации о зонах:
<ul style="list-style-type: none">• зона с особыми условиями использования территорий,• территориальная зона,• территория объектов культурного наследия,• территория опережающего социально-экономического развития,• зона территориального развития в Российской Федерации,• игровая зона, лесничество,• особо охраняемая природная территория (ООПТ),• особая экономическая зона,• охотничьи угодья• Байкальская природная территория и ее экологические зоны	<ul style="list-style-type: none">• индивидуальные обозначения таких зон и территорий (вид, тип, номер, индекс и другие обозначения)• описание местоположения границ• наименования органов государственной, принявших решения об установлении/изменении таких зон• реквизиты соглашения о создании зоны• содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах• перечень всех видов разрешенного использования земельных участков• срок, на который установлена зона и т.д.

Рисунок 12 – Информация о зонах в Реестре границ (ЕГРН)

Информация о границах РФ, субъектов РФ, муниципальных образований состоит из: описания местоположения границ; реквизитов нормативно-правовых актов, которыми утверждена или изменена граница.

Также в Реестр границ вносится информация об утвержденном проекте межевания, береговых линиях и о публичном сервитуте (Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком).

Реестровые дела – это совокупность документов, на основании которых сведения вносятся в ЕГРН.

Кадастровые карты, как составная часть ЕГРН, делятся на 2 вида:

1) публичные кадастровые карты (открытый доступ <https://pkk.rosreestr.ru/>) – это Публичная кадастровая карта, представленная на рисунках 6 и 7;


2) дежурные кадастровые карты (закрытый доступ), которые предназначены только для органа регистрации прав.

При этом, Публичная кадастровая карта содержит в себе несколько тематических карт и картографических основ (включая спутниковые снимки), представленных на рисунке 13, которые можно включать или выключать поставив знак (✓).


Государственный мониторинг земель


>  Негативные процессы


Тематические карты


>  Форма собственности на ЗУ ▼

Картографическая основа ПКК

 Надписи картографической осн... ▼

 Космические снимки esri ▼

 Картографическая основа ПКК ▼

 Отмывка рельефа esri Hillshade ▼

>  Границы на картографической основе

Рисунок 13 – Дополнительные карты на Публичной кадастровой карте

ФГИС ЕГРН, как информационная система обеспечивает взаимосвязь всех составных частей ЕГРН. При этом орган регистрации прав (Росреестр) руководствуется Приказом Министерства экономического развития РФ от 16 декабря 2015 г. № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки (...)».

Вопросы для контроля знаний

1. Что такое Единый государственный реестр недвижимости?
2. Какие единицы кадастрового деления установлены в Российской Федерации?
3. Какова структура кадастрового номера объекта недвижимости?
4. Какие составные части ЕГРН установлены согласно закону № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»?
5. Какие сведения содержатся в кадастре недвижимости?
6. Какие кадастровые карты вы знаете?
7. С помощью какой информационной системы ведется ЕГРН?

ГЛАВА 2. ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1 Организация кадастровой деятельности

Кадастровая деятельность (кадастровые работы) – это выполнение кадастровым инженером работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые сведения для осуществления государственного кадастрового учета (ГКУ) объекта недвижимости.

На рисунке 14 приведена схема взаимодействия участников кадастровых отношений.

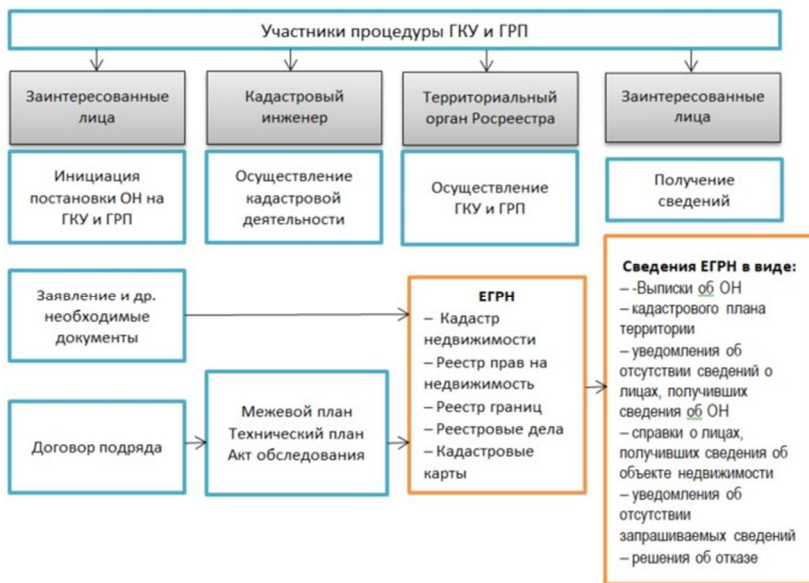


Рисунок 14 – Схема взаимодействия участников кадастровых отношений

Кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Стоит отметить, что 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;
- 6) отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;
- 7) наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера;
- 8) отсутствие ограничений.

Согласно ст. 31 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (закон № 221-ФЗ) кадастровый инженер вправе самостоятельно **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.

Если кадастровый инженер планирует осуществлять свою профессиональную деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, то он должен пройти процедуру государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Исполнителем работ и участником договорных отношений с одной стороны выступает кадастровый инженер, с другой заказчик.

Вторая форма осуществляется на основании трудового договора кадастрового инженера с юридическим лицом — коммерческой организацией. При данной форме договоры на выполнение кадастровых работ заключаются юридическим лицом, однако выполнение самих работ возложены на кадастрового инженера, который является работником данной организации. Договоры на выполнение кадастровых работ организация может заключать в том случае, если в штате числятся не менее двух кадастровых инженеров, которые вправе осуществлять кадастровую деятельность и обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика при выполнении кадастровых работ.

По договору подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальный предприниматель или юридическое лицо обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы.

2.2 Основные положения проведения кадастровых работ

Кадастровые работы – это работы, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе.

Поэтому в ходе кадастровых работ формируются документы, которые в дальнейшем предоставляются в орган кадастрового учета и на основании которых вносятся сведения в ЕГРН.

Только после проведения кадастровых работ и процедуры кадастрового учета можно признать объект недвижимости юридически существующим, имеющим ряд индивидуальных характеристик.

Место кадастровых работ в системе кадастровых отношений показано на рисунке 15.



Рисунок 15 – Система кадастровых отношений

Российское законодательство определяет перечень кадастровых работ и требования к подготовке соответствующих документов.

Основной целью выполнения кадастровых работ является постановка объектов недвижимости на кадастровый учет и регистрация права собственности. Федеральными законами № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» и № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О кадастровой деятельности» установлены требования к проведению различных видов кадастровых работ. Кроме того, законодательство устанавливает единые правила постановки недвижимости на кадастровый учет. Правила предусматривают внесение в кадастр недвижимости определенных сведений об объекте, которые позволяют определить его как индивидуальную вещь.

Кадастровые работы выполняются в отношении объектов, представленных на рисунке 16.

При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами:

– определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, объекта незавершенного строительства (ОНС);

– осуществляется обработка результатов определения таких координат → определяется площадь → осуществляется описание местоположения → проводится согласование местоположения границ земельного участка.



Рисунок 16 – Объекты кадастровых работ

Кадастровый инженер формирует документы в зависимости от вида объекта недвижимости. На рисунке 17 определены основные этапы проведения кадастровых работ и их результаты.

Результатом кадастровых работ являются подготовленные документы: **межевой план; технический план; акт обследования.**

Межевой план представляет собой документ **по земельному участку**, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН, и в котором воспроизведены сведения, необходимые для государственного кадастрового учета (ГКУ).



Рисунок 17 – Этапы кадастровых работ и формируемые документы

Технический план представляет собой документ, составленный *в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса*, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости или внесения изменений в ЕГРН.

На рисунке 18 показаны формируемые кадастровым инженером документы и определено их назначение.

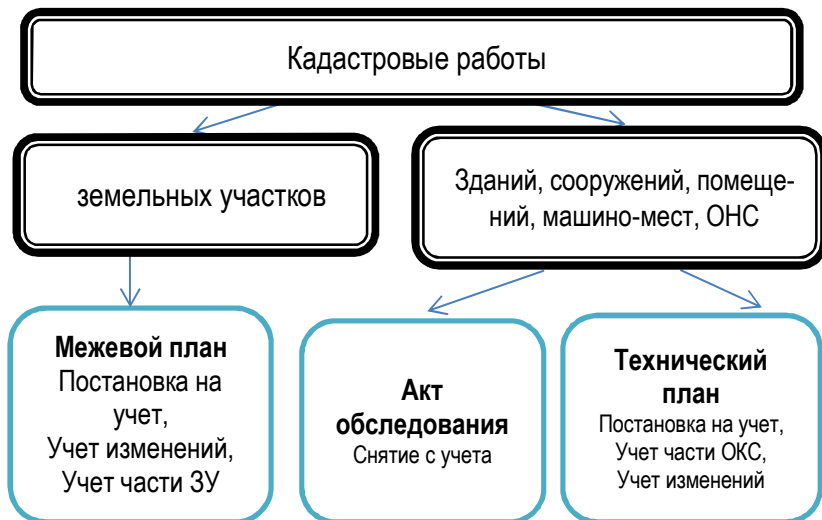


Рисунок 18 – Документы, формируемые кадастровым инженером

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения **объекта капитального строительства (здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства)** подтверждает прекращение его существования в связи с гибелью или уничтожением.

Рассмотрим подробнее этапы выполнения кадастровых работ.

Перед началом выполнения кадастровых работ необходимо **заключить договор подряда с заказчиком**, в котором определены порядок, стоимость и сроки их выполнения.

Далее кадастровый инженер приступает к выполнению подготовительного этапа. **На подготовительном этапе** кадастровый инженер осуществляет сбор исходной информации, необходимой для выполнения кадастровых работ. Информация должна быть актуальной и достоверной на момент проведения работ. Получить исходные данные возможно, осуществив запрос следующих документов:

- выписки из ЕГРН;
- кадастровый план территории (КПТ);
- каталог координат участка и пунктов опорной межевой сети;
- документы, содержащие информацию об объектах и субъектах права на недвижимое имущество.

Вторым этапом осуществления кадастровых работ являются полевые работы. Полевые работы предполагают выезд к объекту для осуществления измерений специальным геодезическим оборудованием, в результате которых определяют поворотные точки границ объекта недвижимости. После определения координат поворотных точек формируется соответствующие схемы. На этапе полевых работ кадастровый инженер проводит **согласование расположения земельного участка**, сообщают о проводимых работах заинтересованным лицам.

Камеральный этап включает подготовку пакета документов, который передается заказчику для дальнейшей передачи в орган кадастрового учета.

В межевом плане указываются:

- 1) сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, необходимые для государственного кадастрового учета (ГКУ);

2) сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, необходимые для ГКУ этих частей;

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Форма и состав сведений межевого плана установлены Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

В техническом плане указываются:

1) сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, необходимые для его государственного кадастрового учета;

2) сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса в случае выполнения кадастровых работ (если необходимо ГКУ этих частей);

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения.

Форма и состав сведений технического плана установлены Приказом 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».

Акт обследования – это документ, позволяющий вынести решение о снятии с учета объекта, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

На основании визуального осмотра и изучения предоставленной документации кадастровый инженер вправе давать заключение о состоянии недвижимости:

– степени разрушения;

– возможности или необходимости восстановления;

– соответствию регистрационной записи в ЕГРН.

Технический план, межевой план и акт обследования **подготавливаются в форме электронного документа**, и заверяется уси-

ленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера.

2.3 Основные положения проведения комплексных кадастровых работ

Комплексные кадастровые работы (ККР) – это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

1) земельных участков, сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых не соответствуют установленным законом № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

2) земельных участков, образование которых предусмотрено законом № 221-ФЗ;

3) зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Комплексные кадастровые работы в первую очередь проводятся для уточнения местоположения границ земельных участков, для установления или уточнения местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, указанных в ч. 1 ст. 42.1 Закона № 221-ФЗ.

Целесообразность проведения комплексных кадастровых работ обусловлена необходимостью **исправления реестровых ошибок** в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

Заказчиком ККР является уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района или городского округа, а в субъекте Российской Федерации – является орган исполнительной власти указанного субъекта Российской Федерации.

Финансирование выполнения ККР осуществляется за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджет-

тов муниципальных районов, городских округов, субъектов Российской Федерации в виде субсидий из федерального бюджета.

Комплексные кадастровые работы выполняются кадастровыми инженерами на основании государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.

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

Порядок выполнения комплексных кадастровых работ показан на рисунке 19.

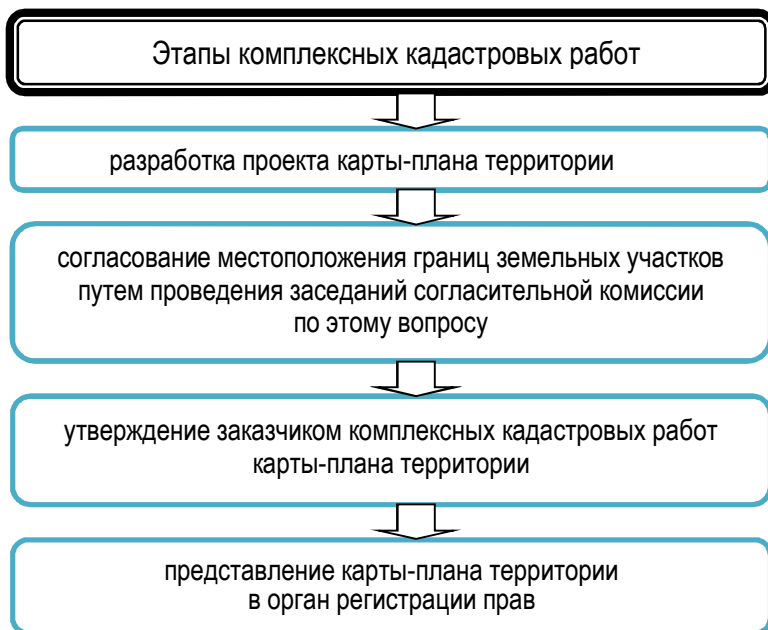


Рисунок 19 – Порядок выполнения комплексных кадастровых работ

При выполнении комплексных кадастровых работ исполнитель ККР выполняет ряд действий, установленных законом о кадастровой деятельности, а именно:

1) получает или собирает документы, содержащие необходимые исходные данные

2) уведомляет правообладателей объектов недвижимости о начале выполнения таких работ

3) представляет в орган регистрации прав заявление о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости

4) подготавливает проект карты-плана территории;

5) представляет заказчику комплексных кадастровых работ проект карты-плана территории

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

ККР не являются обязательным мероприятием, а осуществляются по инициативе органов местного самоуправления муниципальных образований.

Проведение комплексных кадастровых работ способствует:

– получению актуальной полной информации об объектах недвижимости на территории их проведения

– вовлечение в оборот неиспользуемых ранее земельных участков, увеличение налоговых поступлений.

Результаты ККР способствуют разрешению земельных споров.

Вопросы для контроля знаний

1. Уточните, что такое «межевой план», «технический план» и «акт обследования».

2. Дайте определение понятию «кадастровая деятельность»

3. Какие формы организации своей кадастровой деятельности вправе выбрать кадастровый инженер?

4. Перечислите этапы проведения комплексных кадастровых работ.

5. Что является результатом комплексных кадастровых работ?

6. Кто является инициатором проведения комплексных кадастровых работ?

ГЛАВА 3. ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

3.1 Основные положения проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

В целях эффективного управления недвижимостью, пополнения местных бюджетов, защиты прав граждан на объекты недвижимости, а так же развития оборота объектов недвижимости необходимо осуществлять государственный кадастровый учет таких объектов и регистрировать право в порядке, установленном законодательством РФ.

Право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Государственная регистрация прав означает, что государство признает и подтверждает факт возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав. Как правило, государственная регистрация определяет момент возникновения права на недвижимость. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Правовую основу государственного кадастрового учета (ГКУ) и государственной регистрации прав (ГРП) составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (закон № 218-ФЗ), другие нормативно-правовые акты Российской Федерации.

Зарегистрировать право можно только в отношении объекта недвижимости, поставленного на кадастровый учет, т. е. сведения о котором содержатся в ЕГРН.

Постановка на государственный кадастровый учет подтверждает существование объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи. Снятие с ГКУ подтверждает прекращение существования объекта недвижимости.

Основания для осуществления ГКУ и ГРП приведены на рисунке 20.



Рисунок 20 – Основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

Постановка на государственный кадастровый учет осуществляется без взимания платы с заявителя. За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав могут быть осуществлены следующими способами:

- регистрация без одновременного учета;
- учет одновременно с регистрацией;
- учет без одновременной регистрации.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с:

- 1) созданием объекта недвижимости (иногда есть исключения);
- 2) образованием объекта недвижимости;
- 3) прекращением существования объекта;
- 4) образованием или прекращением существования части объекта недвижимости.

Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется.

При осуществлении ГКУ И ГРП одновременно, то осуществляется только по заявлению:

- собственника земельного участка (есть исключения);
- органа государственной власти или органа местного самоуправления;
- лица, которому выдано разрешение на создание искусственного земельного участка;
- собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости;
- собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса;
- собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости;
- кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом;
- представителя указанных выше лиц.

Способы получения услуг по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав: в офисах Росреестра и Кадастровой палаты, Многофункциональных центрах (МФЦ), через почтовое отправление; при выездном обслуживании; в электронном виде.

3.2 Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании соответствующего заявления, за исключением случаев, установленных законом № 218-ФЗ, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном порядке.

В соответствии с ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются **на основании заявления**, за исключением установленных законом № 218-ФЗ.

Форма заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав (ссылка на форму) и требования к его заполнению установлены законодательством.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном законодательством, и в форме:

1) документов на бумажном носителе:

– посредством личного обращения в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через МФЦ;

– посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

2) электронных документов/образов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.

В случае представления заявления о ГКУ и ГРП и прилагаемых к нему документов посредством почтового отправления:

– подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке;

– сделка с объектом недвижимости должна быть нотариально удостоверена;

- доверенность, подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку, должна быть нотариально удостоверена;
- к заявлению дополнительно прилагаются копии.

Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, установленных законодательством.

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (ст. 17 Закона № 218-ФЗ).

Представление документа, подтверждающего внесение государственной пошлины – не требуется. Заявитель вправе представить такой документ по собственной инициативе.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления ГКУ и ГРП, должны соответствовать требованиям и отражать необходимую информацию.

Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено законом № 218-ФЗ, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

Тексты документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в форме документов на бумажном носителе, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц – без сокращения с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и при наличии отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Если представленные в форме документов на бумажном носителе заявление и документы имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, либо такие документы исполнены карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержа-

ние, то орган регистрации прав обязан возвратить такие заявление и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения.

Необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, представляются:

- не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых возвращается правообладателю, второй помещается в реестровое дело, если такая сделка совершена в простой письменной форме;

- не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) возвращается правообладателю, если такая сделка совершена в нотариальной форме или право на основании такой сделки возникло до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (т. е. до 31.01.1998).

Межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории представляются в орган регистрации прав исключительно в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Иные необходимые документы на бумажном носителе представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) после осуществления ГКУ и ГРП должен быть возвращен заявителю.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в форме документа на бумажном носителе представляется **в единственном экземпляре-подлиннике**.

Если документы представляются для ГКУ и ГРП в форме электронных документов, электронных образов документов такие документы представляются:

- в форме электронных документов, если законом № 218-ФЗ предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе должны быть представлены в подлиннике (один экземпляр таких документов должен быть подлин-

ником), в том числе, если такие документы выражают содержание нотариально удостоверенной сделки;

– в форме электронных документов или электронных образов документов, если законом № 2 18-ФЗ предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе могут быть представлены в виде копии без представления подлинника.

Документы, представляемые в форме электронных документов, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных на то лиц.

Документы, представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц.

Сформированный комплект документов, необходимых для осуществления ГКУ и ГРП и представляемых в форме электронных документов, электронных образов документов, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Вопросы для контроля знаний

1. Каков порядок представления заявления и документов на государственный кадастровый учет и регистрацию права?

2. Перечислите основные требования к документам, необходимым при ГКУ и ГРП.

3. Какие документы для постановки на ГКУ передаются в обязательном порядке в электронной форме?

4. Дайте определение государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

ГЛАВА 4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СВЕДЕНИЙ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗЛИЧНЫХ СФЕРАХ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ

4.1 Предоставление сведений Единого государственного реестра недвижимости

Предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости, осуществляется на основании главы 8 закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (закон № 218-ФЗ).

Согласно принятому законодательству, сведения ЕГРН (если доступ к ним не ограничен) предоставляются любому лицу, посредством сети интернет, через официальные порталы, а также в порядке межведомственного взаимодействия. При этом, сведения ЕГРН могут предоставляться как на бумажном носителе, так и в электронном виде, а срок передачи сведений – не более 3 дней (если иное не установлено законодательством).

Согласно ст. 63 закона № 218-ФЗ сведения ЕГР могут предоставляться платно и бесплатно (некоторым органам и представителям организаций).

Сведения ЕГРН оформляются в виде выписок, форма которых установлена Приказом Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде».

На рисунке 21 представлены названия некоторых выписок ЕГРН, а также их стоимость, согласно Приказу Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» (по состоянию 29.04.2020).

Стоимость сведений ЕГРН зависит от вида и формы документа, заявителя (физическое лицо, юридическое лицо, орган государственной власти).

Вид документа	<i>Бумажный вид, руб./шт</i>	<i>Электронный вид, руб./шт</i>
<i>выписка из ЕГРН об объекте недвижимости,</i>	870-2550	350-700
<i>выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве</i>	1740-3420	820-1630
<i>выписка из ЕГРН об основных хар-ах и зарег-ных правах на объект недвижимости</i>	460-1270	290-820
<i>выписка о зоне с особыми условиями использования территорий (...)</i>	1740-5220	350-700
<i>справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества</i>	460-1270	290-820

Рисунок 21 – Предоставление сведений ЕГРН: вид документа и стоимость

Так, например, Выписка ЕГРН об объекте недвижимости для физических лиц в электронном виде стоит 350 руб., а для юридических лиц в 2 раза дороже – 700 руб.

Если нужен официальный документ о кадастровой стоимости объекта недвижимости, то выписку по ней можно заказать бесплатно любому заинтересованному лицу. Самостоятельно кадастровую стоимость можно также узнать на портале Росреестра – Публичной кадастровой карте.

Росреестр также предоставляет сведения ЕГРН посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН на платной основе, стоимость которого зависит от количества запросов в год, необходимости формирования электронного документа и возможности направления уведомлений об изменении сведений в ЕГРН (рисунок 22).

Вид тарифа	орг.гос.власти, ФЛ	ЮЛ
Тариф №1 (до 100 шт), руб.	370	730
Тариф №2 (до 1000 шт.)	1 820	3 650
Тариф №3 (до 10 000 шт.)	8 210	16 420
Тариф №4 (до 100 000 шт.)	62 020	124 030
Тариф №5 (до 500 000 шт.)	246 240	492 480

Рисунок 22 – Стоимость услуги «Просмотр сведений, содержащихся в ЕГРН, без формирования электронного документа» через ФГИС ЕГРН

На официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/>) можно получить государственные услуги любому лицу, согласно тарификации, указанной в Приказе № 291, заполнив форму запроса сведений ЕГРН.

4.2 Единый государственный реестр недвижимости как основная информационная база об объектах недвижимости

Как уже отмечалось в главе 1 данного учебного пособия, сведения Единого государственного реестра недвижимости носят официальный государственный характер и применяются в различных сферах жизни людей.

Вначале становления ЕГРН, сведения носили больше учетную и фискальную (налогообложение) функции.

В настоящее время многие сведения ЕГРН становятся основой:

- для планирования использования земель (разработке генеральных планов населенных пунктов и схем территориального планирования районов и субъектов РФ);
- для поиска инвестиционных площадок (земельных участков для строительства каких-либо объектов);
- решения земельных споров различного уровня сложности;
- расчета арендных платежей за земли муниципальной и государственной собственности (федеральной, собственности субъекта);
- расчета налогов за различные объекты недвижимости (земельные участки, здания, помещения, сооружения, машино-места, единые недвижимые комплексы);
- выявления земельных правонарушений (использования не по целевому назначению, самовольный захват земель) и расчет штрафов;
- защиты прав собственности;
- установления и изменения режима использования земельного участка в зависимости от категории земель и вида разрешенного использования;
- оценки устойчивого и социально-экономического развития РФ и субъектов РФ;
- оценки эффективности управления федеральным имуществом и т. д.

В настоящее время существует и развивается сайт Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС, <https://www.fedstat.ru/>), где отражена статистика деятельности различных ведомств, включая Росреестр.

На рисунках 23 и 24 отражена статистика по выдаче сведений ЕГРН и регистрации прав на земельные участки в Краснодарском крае. Как видно из представленных данных на рисунке 23, количество выданных сведений ЕГРН в IV квартале каждого года в 4–8 раз больше, чем в I квартале, согласно данным за 2010–2016 гг., и колеблется в среднем от 400 тыс. (2012–2014, 2016) до 900 тыс. (2010) выписок ЕГРН и других документов в год.

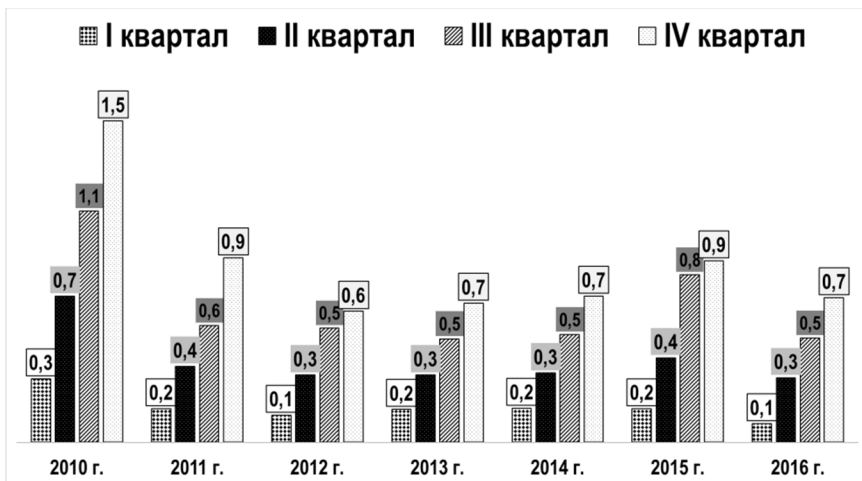


Рисунок 23 – Общее количество выданных выписок из ЕГРН и иных документов в Краснодарском крае (млн ед.)

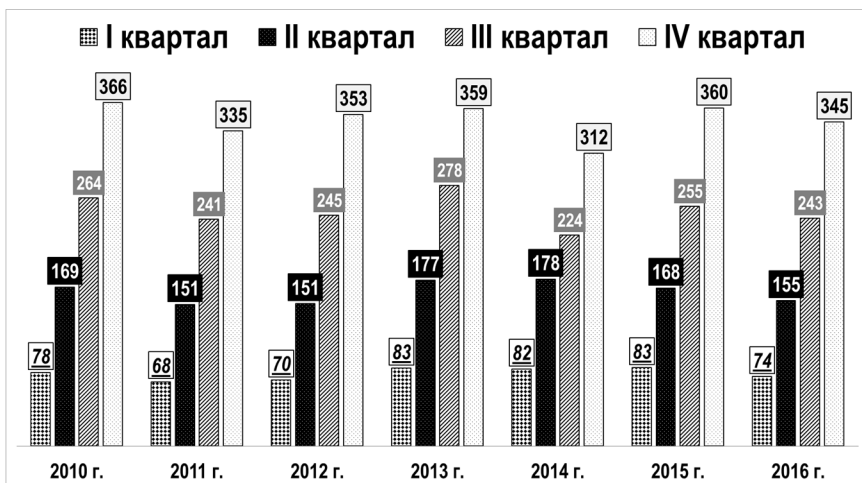


Рисунок 24 – Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки в Краснодарском крае (тыс. ед.)

Согласно рисунку 24, количество зарегистрированных прав на земельные участки, также возрастает в IV квартале в 4–5 раз по сравнению с I кварталом года.

Рассмотренная статистика показывает актуальность выдачи сведений ЕГРН, а также необходимость регистрации прав на земельные участки, являющиеся базисом для размещения различных объектов капитального строительства.

Важность внесения сведений в ЕГРН посредством государственного кадастрового учета (ГКУ) отмечено в ст. 37 Земельного кодекса РФ, так как объектом купли-продажи могут быть только те земельные участки, которые прошли ГКУ.

Проведение государственного кадастрового учета (внесение сведений в ЕГРН) является также обязательным при предоставлении земель муниципальной и государственной собственности на основании положений Земельного кодекса РФ.

Использование сведений ЕГРН при разработке генерального плана населенного пункта обусловлено:

1) необходимостью составления определенных карт, являющихся основой и обоснованием проектных решений генерального плана (рисунки 25, 26);

2) обязательностью актуальных и достоверных сведений о границы населенного пункта (рисунок 27).

Появление тех или иных сведений на Публичной кадастровой карте (и соответственно в ЕГРН), зависит от проведения работы по установлению границ данных объектов, территорий или зон. При этом, данные границы должны быть утверждены соответствующим органом путем принятия нормативно-правового акта, например:

– Приказ администрации Краснодарского края от 23 августа 2019 года № 152-кн «Об утверждении границ и режима использования территории, а также зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль жилых домов», конец XIX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Октябрьская, 62, лит. А, Г»;

– Приказ Рослесхоза от 17.10.2008 № 316 «Об определении количества лесничеств на территории Краснодарского края и установлении их границ».

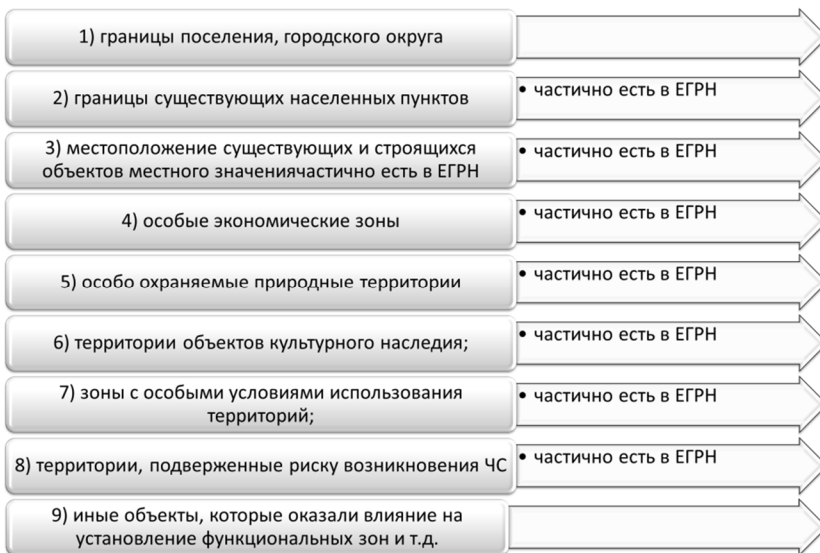


Рисунок 25 – Карты, являющиеся материалом по обоснованию генерального плана, и наличие этих сведений в ЕГРН

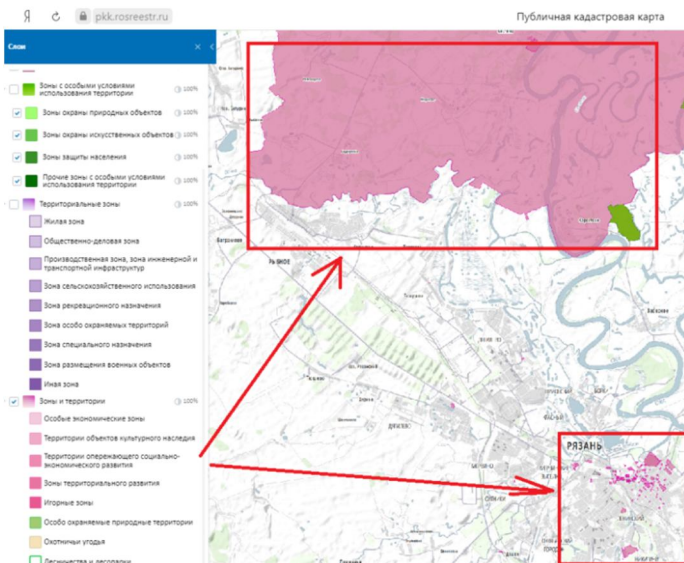


Рисунок 26 – Фрагмент Публичной кадастровой карты (раздел «Зоны и территории», подраздел «Зоны территориального развития»)

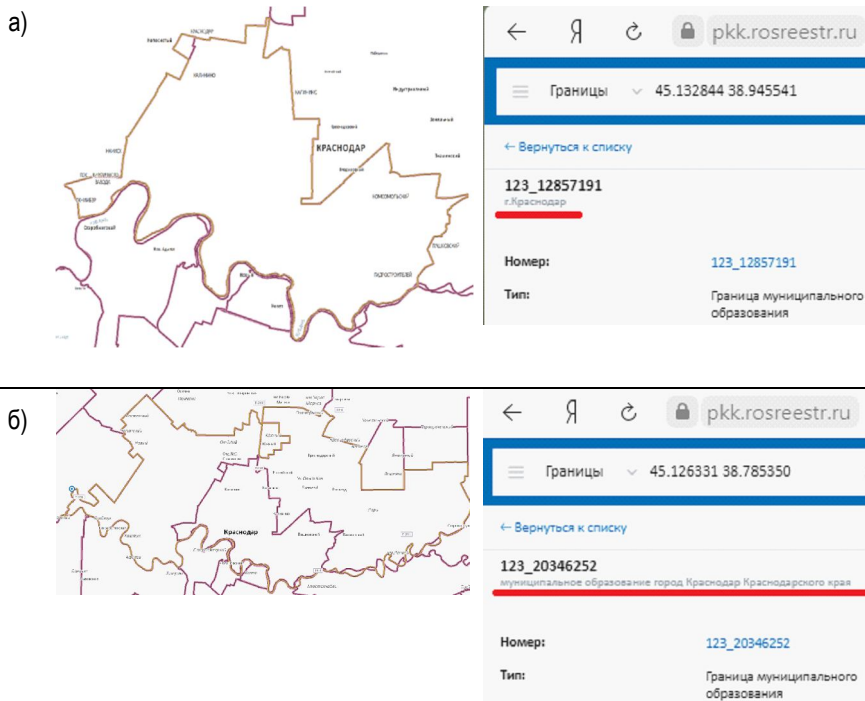


Рисунок 27 – Границы города Краснодара (а) и муниципального образования г. Краснодар (б) на Публичной кадастровой карте

Как видно из рисунка 27, в ЕГРН могут быть как границы самого населенного пункта (а), так и всего муниципального образования (б).

При этом, на Публичной кадастровой карте не по всем населенным пунктам есть границы, что усложняет разработку генеральных планов по ним.

Говоря о зонах с особыми условиями использования территории, нельзя не рассмотреть водоохранные и прибрежные зоны, которые также проектируются при внутрихозяйственном землеустройстве на эколого-ландшафтной основе.

На рисунке 28 рассмотрены данные ЕГРН по водоохранной зоне р. Кубань. Как видно из представленных данных, часть земельных участков попадает в зону 01:00-6.39, что, в свою очередь, ведет к установлению ограничений в использовании данных участков, уста-

новленных ч. 17 ст. 65 Водного кодекса РФ. В этой зоне запрещены: распашка земель, выпас сельскохозяйственных животных и размещение отходов размываемых грунтов.

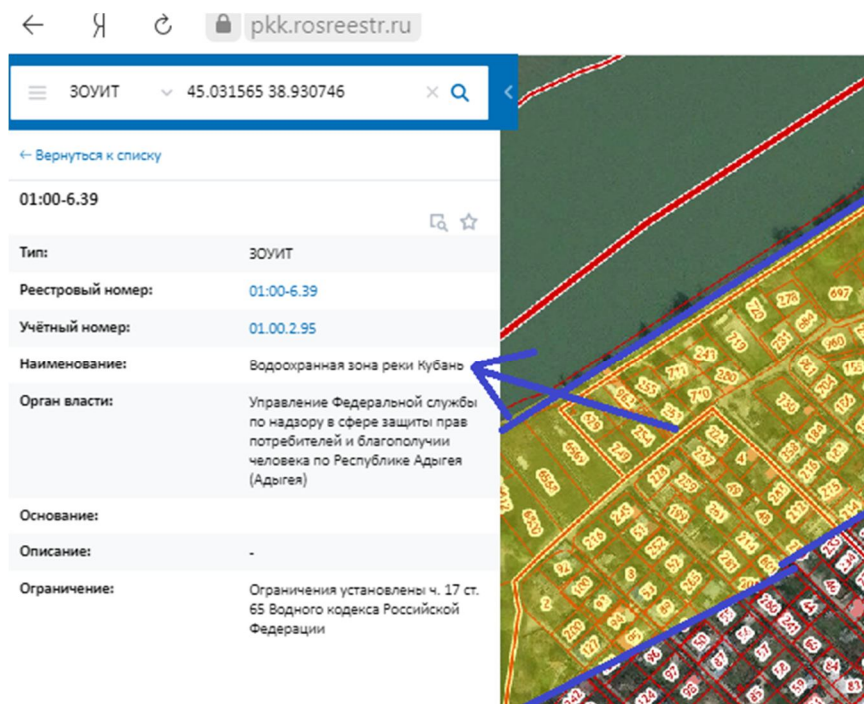


Рисунок 28 – Отображение водоохранной зоны на Публичной кадастровой карте (данные ЕГРН)

Самыми главными сведениями в ЕГРН по объектам недвижимости, по мнению авторов данного учебного пособия, являются:

- 1) кадастровый номер, позволяющий найти большое количество информации по конкретному объекту;
- 2) категория земель, способствующая установлению режима использования;
- 3) вид разрешенного использования, помогающий понять – для каких целей можно использовать объект;
- 4) кадастровая стоимость;

5) площадь, на основании которой можно сделать вывод о возможности раздела или объединения земельных участков, а также о максимально разрешенном проценте застройки в рамках принятого в муниципальном образовании или населенном пункте норматива.

Все вышеуказанные сведения позволяют не только идентифицировать объект, уточнить возможные нарушения земельного и градостроительного законодательства, а также, понять возможные перспективы развития земельного участка или объекта капитального строительства.

С каждым годом, кадастровая стоимость объекта недвижимости, становится все более востребованной для различных целей. При этом, основной ее функцией остается – использование в качестве налогооблагаемой базы. Для примера в таблице 1, рассмотрим два земельных участка, расположенных в МО г. Краснодар.

Таблица 1 – Расчет земельного налога на основе данных ЕГРН

Номер рассматриваемого участка	№ 1	№ 2
Кадастровый номер	23:43:0107001:17625	23:43:0137001:1318
Местоположение (адрес)	ул. Потсдамская, 10	ул. Яркая, уч. 15/39
Площадь, м ²	1 496,00	1 443,00
Кадастровая стоимость, руб.	5 369 906,96	11 048 084,19
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./ м ²	3 589,51	7 656,33
Ставка земельного налога, % от кадастровой стоимости	0,10	0,10
Земельный налог, руб.	5 370,00	11 048,00

Как видно из представленных в таблице 1 данных, земельный налог по рассматриваемым участкам отличается в 2 раза, что обу-

словлено их кадастровой стоимостью, при этом, ставка земельного налога одинакова.

Такая разница в кадастровой стоимости объясняется местоположением земельных участков: № 1 – расположен на окраине города (северо-западная часть), а № 2 практически в центре г. Краснодара и в одном из самых дорогих микрорайонов города (Фестивальный).

Таким образом, используя данные ЕГРН, находящиеся в открытом доступе (Публичная кадастровая карта), можно собрать достаточно большое количество информации по объектам недвижимости и использовать для различных целей: поиска необходимого участка для размещения объекта бизнеса или проживания; рассчитать возможный земельный налог или налог на имущество физических лиц; уточнить – в какую зону попадает объект и т. д.

4.3 Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

Глава 7 закона федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (закон № 218-ФЗ) посвящена классификации и путям исправления ошибок Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно принятому законодательству, существует 2 вида ошибок в ЕГРН:

- 1) техническая ошибка;
- 2) реестровая ошибка (рисунок 29, 30).

Техническую ошибку, обычно, допускает Росреестр, а реестровую ошибку – кадастровый инженер.

Рассмотрим для примера объекты недвижимости на Публичной кадастровой карте (ПКК), по которым имеются ошибки в ЕГРН.

На рисунке 30 (а) хорошо видно пересечение границ земельного участка с кадастровым номером 01:05:1800002:14 с границами участков 01:05:1800002:15 и :16. Данные ошибки возникают вследствие неправильного определения координат характерных точек (угловых) границ участков, и допускают такие ошибки кадастровые инженеры.

В свою очередь, уполномоченный орган по проведению государственного кадастрового учета должен делать приостановку ГКУ согласно ст. 26 закона № 218-ФЗ (пункт 1, подпункт 20). Срок приостановки ГКУ не должен превышать трех месяцев, при этом, кадастровый инженер в этот срок должен исправить свои ошибки и предоставить новые документы.



Рисунок 29 – Виды ошибок в ЕГРН и их исправление

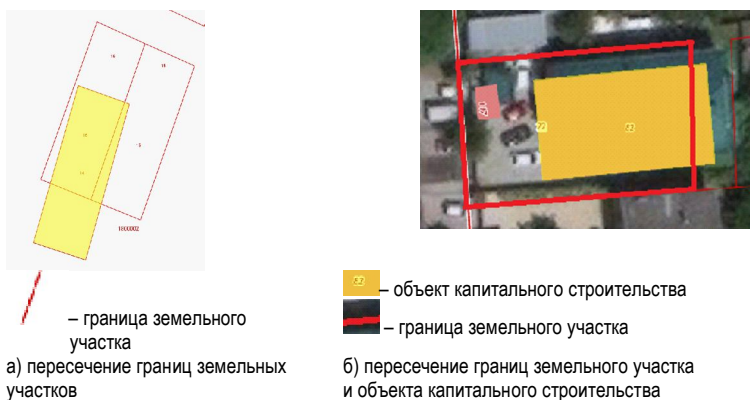
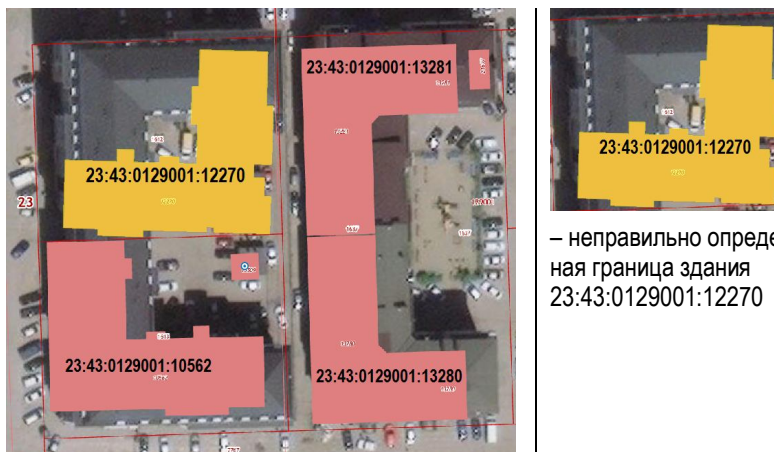


Рисунок 30 – Пример реестровых ошибок в ЕГРН по данным Публичной кадастровой карты

Ярким примером реестровой ошибки может быть здание с кадастровым номером 23:43:0129001:12270 (рисунок 31).



– неправильно определенная граница здания 23:43:0129001:12270

Рисунок 31 – Ошибка в ЕГРН по зданию 23:43:0129001:12270 по данным Публичной кадастровой карты

Как видно из рисунка 31, граница здания : 12270 должна быть расположена примерно также, по отношению к зданию 23:43:0129001:10562, как и 23:43:0129001:13281 относительно 23:43:0129001:13280.

Что касается технических ошибок, то чаще всего в ЕГРН встречаются опечатки в адресах объектов или указании личных данных собственников или пользователей объектов недвижимости (ФИО, паспортные данные и т. д.).

Вопросы для контроля знаний

1. Как узнать стоимость выписки ЕГРН по объекту недвижимости?
2. Какие данные ЕГРН могут быть предоставлены любому лицу бесплатно?
3. Как и где используются сведения ЕГРН?
4. Где можно посмотреть статистику деятельности Росреестра?
5. От какой стоимости рассчитывается земельный налог?
6. Какие виды ошибок есть в ЕГРН?
7. Кто допускает ошибки, которые есть в ЕГРН?

ГЛАВА 5. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Современные системы кадастра недвижимости в различных странах основываются, также как и России, на установлении границ объектов недвижимости и регистрации прав землевладельцев и землепользователей.

Так, швейцарская кадастровая система содержит сведения: кадастровой съемки, PLR-кадастр (кадастр публично-правовых ограничений на землевание) и данные земельной книги.

Кадастровую съемку в Швейцарии имеют право проводить только геодезисты, включенные в специальный соответствующий реестр.

PLR-кадастр (рисунок 32) является официальной системой, содержащей достоверные сведения об обязательных к исполнению публично-правовых ограничениях по использованию земельных участков землевладельцами.

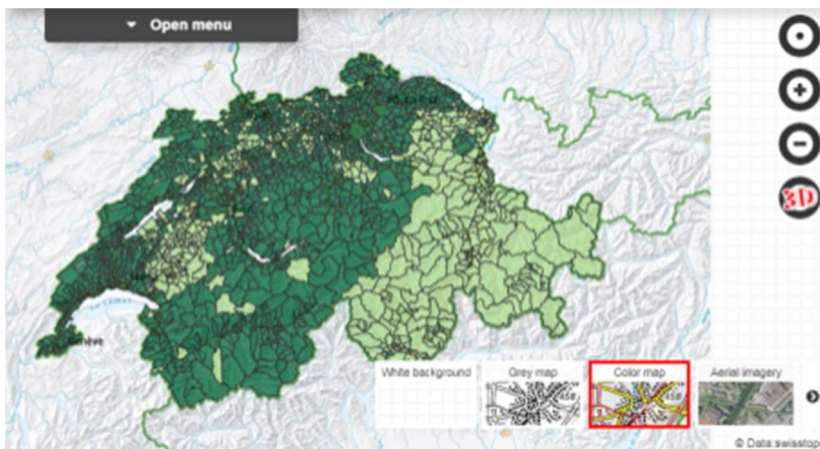


Рисунок 32 – Карта PLR-кадастра Швейцарии (Общий вид карты)

В PLR-кадастре Швейцарии содержалось около 150 разных публично-правовых ограничений. В настоящее время, на федеральном уровне введено 17 наиболее важных ограничений из 8 секторов: территориально-пространственное планирование; магистральные автомобильные дороги; железные дороги; аэропорты; загрязненные участки (внесенные в 4 разных кадастра: кадастр загрязненных участков, кадастр загрязненных военных объектов, и т. д.); охрана подземных вод; зоны по уровню шума; лесные районы (рисунок 33).

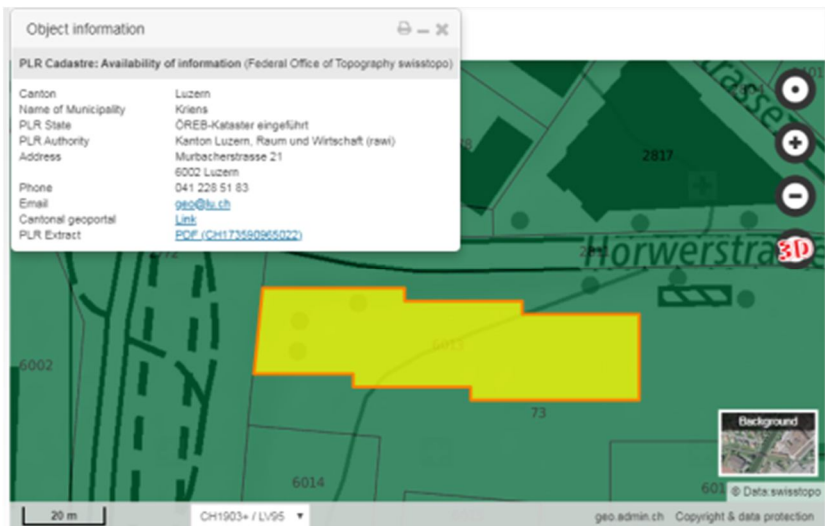
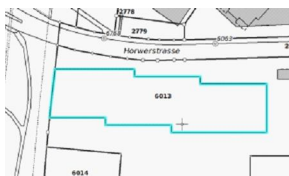


Рисунок 33 – Карта PLR-кадастра Швейцарии
(Данные карты по участку № 6013)

Некоторые данные PLR-кадастра носят открытый характер. Рассмотрим графические данные 8 секторов PLR-кадастра Швейцарии по участку № 6013 (рисунки 34 и 35).

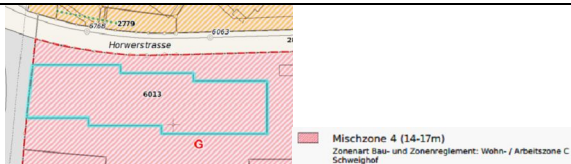
Участок № 6013
(перевод – Муниципалитет (BFS no.)
E-СЕТКА
CH173590965022
Площадь 1'956м²
Выписка
№ 2020050712280641)



Grundstück-Nr.	6013
E-GRID	CH173590965022
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kriens (1059)
Grundbuch (GB-Nr.)	Kriens (209)
Fläche	1'956m ²
Auszugsnummer	2020050712280641

Zonenplan der Gemeinde

(перевод – План зоны муниципалитета)



перевод – Смешанная зона 4 (14-17 м)

Тип зоны строительство и зональное регулирование: жилая / рабочая зона C

Рисунок 34 – Данные выписки PLR-кадастра Швейцарии по участку № 6013
(данные Муниципалитета)


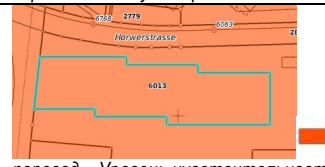
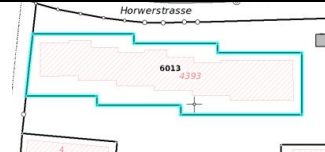
<p>Балнии Nationalstrassen (перевод – Строительные линии национальных дорог)</p>	 <p>in Kraft</p> <p>перевод – в силу «Строительные линии национальных дорог»</p>
<p>Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)</p> <p>(перевод – Уровни чувствительности к шуму (в зонах использования))</p>	 <p>Empfindlichkeitsstufe III</p> <p>перевод – Уровень чувствительности III</p>
<p>Grundbuch und amtliche Vermessung</p> <p>(перевод – Земельный кадастр и официальная геодезия)</p>	

Рисунок 35 – Данные выписки PLR-кадастра Швейцарии по участку № 6013 (данные секторов, отвечающие за дороги, шум и геодезию)

Швейцария стала одной из первых стран в мире, которая ввела PLR-кадастр (2009), и в будущем планирует развивать данный вид кадастр, включая в него дополнительные сведения. Именно в PLR-кадастре содержится информация – как именно должен использоваться данный земельный участок.

Земельная книга Швейцарии выполняет роль единого государственного реестра прав, в котором отображаются сведения о сделках с земельными участками (купля-продажа, дарение, мена и т. д.).

Отсутствие единства всей системы ведения кадастра недвижимости в Швейцарии – можно считать единственным пока недостатком. Страна делится на 26 кантонов (административно-территориальные единицы), при этом, в некоторых кантонах используются кантональные записи о земле, а в других – земельную книгу, а также не на всей территории страны проведена кадастровая съемка в нужном объеме.

В Израиле система земельного кадастра и урегулирования прав на объекты недвижимости находится в ведении различных подразделений Министерства юстиции Израиля (*Ministry of justice of Israel*):

- 11 отделений по регистрации земли;
- 11 землеустроительных инспекций (земельный учет);
- 6 офисов по урегулированию земельных прав.

Все подразделения Министерства юстиции Израиля работают в следующих сферах:

- 1) ведение земельных регистров: реестровые дела, реестр прав, реестр кооперативных домов (кондоминиумов);
- 2) регистрация сделок и иных действий в отношении земли в земельных реестрах (Земельной книге), для того чтобы сделка имела юридическую силу и действие в отношении всех участников;
- 3) регистрация зданий кооператива в реестре домов (кондоминиумов)
- 4) решение споров как между собственниками квартир в кондоминиумах;
- 5) урегулирование права собственности на землю в границах территории государства.

Государство Израиль является одним из немногих государств в мире, в котором используется процесс урегулирования прав на землю, основанный на точном и официальном обследовании и картографировании, а также после официального и публичного расследования претензий и других прав.

Как и в других странах, понятие «кадастр» земель есть и во Франции, подразумевая под собой систему регистрации объектов недвижимости. Данные французского кадастра используются для налогообложения, но не могут использоваться при решении земельного спора по причине отсутствия уточненной (правильной) границы и официального подтверждения прав, что обусловлено сложившейся наполеоновской системой учета.

При этом сведения кадастра недвижимости Франции могут быть применены при выдаче разрешения на строительство, снос или обустройство, а также для перехода прав на объект недвижимости.

Также, при судебных разбирательствах земельных споров во Франции существует «презумпция собственности», т. е. лицо, зарегистрированное в кадастре как собственник и платившее земельные налоги, имеет право обратиться в соответствующие органы и составить нотариальный акт, подтвердив свои права собственности на объект.

В кадастре недвижимости Франции отсутствуют данные о сервитутах (право прохода или проезда через чужой земельный участок), правах на проезд/проход к домовладению.

Информация, содержащаяся в кадастре недвижимости Франции (рисунки 36, 37), может быть получена в виде кадастровых планов, которые могут быть оспорены в судебном порядке. Кадастровые планы можно получить двумя способами: в электронном виде на официальном сайте или посетив местную администрацию (мэрию) лично.

Plan cadastral de Вивье-о-корт

Участок AC313

Площадь: 252 м2
 участок участка: AC
 номер участка: 313
 дата создания: 28/08/2007
 последнее обновление: 28/02/2014
 префикс участка: 000

Оригинальный текст (скачать)

Скачать официальный план от

- масштаб 1/200 (очень увеличенный)
- масштаб 1/500
- масштаб 1/650
- шкала 1/1000
- шкала 1/1250

Участки - Разрешение на строительство - Sections - Здания - Коммуна - Префиксы разделов - Налоговые подразделения

Рисунок 36 – Фрагмент карты кадастра недвижимости Франции (участок AC313)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune: AUBIGNY

Section: 01000

Code de commune: 54002

Code de section: 01000

Code de parcelle: 01000

Code de parcelle: 01000

Code de parcelle: 01000

Code de parcelle: 01000

– объект капитального строительства

313 – граница и номер участка

Рисунок 37 – Кадастровый план по участку AC313 (Франция)

Как видно из рисунка 37, объект капитального строительства пересекает границу трех участков, что подтверждает недостоверность сведений кадастра недвижимости Франции.

Анализ зарубежного опыта ведения кадастра недвижимости показал, что не все страны смогли создать полноценную систему учета объектов недвижимости, основывающуюся на принципе достоверности сведений и единстве технологии ведения. На этом фоне, Единый государственный реестр недвижимости, который ведется в России, положительно выделяется как полнотой сведений, так и возможностью их использовании при решении земельных споров, за счет наличия в нем уточненных границ многих учтенных объектов недвижимости.

Вопросы для контроля знаний

1. Кто имеет право проводить кадастровую съемку в Швейцарии?
2. Что такое PLR-кадастр?
3. Какие сведения содержит швейцарская кадастровая система?
4. В каких сферах работает Министерство юстиции Израиля?
5. Какие земельные регистры есть в Израиле?
6. Какие недостатки есть в системе кадастра недвижимости Франции?

СПИСОК ТЕРМИНОВ (в схемах)

Кадастровая деятельность

- – это 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 установленных законодательством.

Кадастровый инженер (КИ)

- – это физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Результат кадастровых работ кадастрового инженера

- межевой план,
- технический план
- акт обследования.

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

- – это свод достоверных систематизированных сведений
 - об учтенном недвижимом имуществе,
 - о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество,
 - основаниях их возникновения,
 - правообладателях,
 - а также иных сведений.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество (ГРП)

- – это юридический **акт признания и подтверждения** возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Кадастровый номер

- – это **неизменяемый, не повторяющийся** во времени и на территории Российской Федерации, номер объекта недвижимости в ЕГРН, присваиваемый органом регистрации прав.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества (ГКУ)

- – это внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о
 - *земельных участках,*
 - *зданиях,*
 - *сооружениях,*
 - *помещениях,*
 - *машино-местах,*
 - *об объектах незавершенного строительства,*
 - *о единых недвижимых комплексах,*
 - *и об иных объектах, которые прочно связаны с землей,*
- которые **подтверждают существование** такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают **прекращение его существования.**

Комплексные кадастровые работы

- – это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех **расположенных на территории одного кадастрового квартала** или территориях **нескольких смежных кадастровых кварталов**:
 - 1) земельных участков, сведения о которых в ЕГРН не соответствуют требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;
 - 2) земельных участков, образование которых предусмотрено законодательством;
 - 3) зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Результат комплексных кадастровых работ кадастрового инженера

- карта-план территории

Формы организации кадастровой деятельности КИ

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

Вопросы к зачету

1. История и этапы создания единого государственного реестра недвижимости.
2. Программное обеспечение ведения единого государственного реестра недвижимости.
3. Общие положения ведения единого государственного реестра недвижимости.
4. Принципы ведения единого государственного реестра недвижимости.
5. Составные части единого государственного реестра недвижимости.
6. Основные сведения кадастра недвижимости, как составной части единого государственного реестра недвижимости.
7. Правила ведения единого государственного реестра недвижимости
8. Реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости).
9. Реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость).
10. Реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов.
11. Реестровые дела.
12. Кадастровые карты.
13. Книги учета документов.
14. Права кадастрового инженера.
15. Обязанности кадастрового инженера.
16. Ответственность кадастрового инженера.
17. Результат кадастровых работ: межевой план.
18. Результат кадастровых работ: технический план.
19. Результат кадастровых работ: акт обследования.
20. Основные положения проведения комплексных кадастровых работ
21. Результат комплексных кадастровых работ: карта-план территории
22. Саморегулируемые организации кадастровых инженеров.
23. Национальные объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.
24. Основные положения проведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости.
25. Основные положения проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
26. Внесение сведений в единый государственный реестр недвижимости.
27. Исправление ошибок, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости.

28. Предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости.

29. Государственный регистратор прав.

30. Ответственность при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведении единого государственного реестра недвижимости, предоставлении сведений из единого государственного реестра недвижимости.

31. Практика применения сведений единого государственного реестра недвижимости в различных сферах жизни.

32. Зарубежный опыт ведения кадастра недвижимости. 3D-кадастр в России и мире: создание, практика применения, перспективы развития.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Учебное пособие раскрывает основные положения проведения кадастровых работ, а также государственного кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости согласно актуальному законодательству.

В первой главе представлена краткая история становления системы кадастрового учета, подробно описаны правила кадастрового деления и структура кадастрового номера. Перечислены составные части Единого государственного реестра недвижимости, а также схематично представлены основные и дополнительные сведения, содержащиеся в данном реестре.

Вторая глава помогает обучающимся получить основные знания в области проведения кадастровых и комплексных кадастровых работ. Дает представление о формах кадастровой деятельности и способах получения квалификационного аттестата кадастрового инженера.

В третьей главе раскрыты основы проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, при этом уточнены требования к документам для проведения этих процедур.

Четвертая глава способствует получению навыков в поиске информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, об объектах недвижимости и зонах различного назначения. Уточнена стоимость предоставления информации, содержащейся в данном реестре. Рассмотрены причины появления реестровых и технических ошибок, а также способы их устранения.

В пятой главе обучающимся представлена информация о кадастрах недвижимости в зарубежных странах. Рассмотрена система PLR-кадастра Швейцарии, система земельного кадастра и урегулирования прав на объекты недвижимости в Израиле, а также особенности кадастра недвижимости Франции.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/

2. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/

3. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583/

4. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития РФ от 16 декабря 2015 г. № 943 // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196026/

5. Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 26.11.2015 № 883 // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192703/

6. Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости [Электронный ресурс] : Приказ Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291 // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_202208/

7. Об утверждении перечня специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой дея-

тельности, и о признании утратившими силу приказа Минэкономразвития России от 29 июня 2016 г. № 413 и пункта 1 изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России в сфере кадастровой деятельности, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30 октября 2017 г. № 578 : Приказ Министерства экономического развития РФ от 26 апреля 2018 г. № 229 [Электронный ресурс] // Гарант. – Режим доступа : <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71855182/#ixzz5VEzzQNEh>

8. Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877 // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192672/

9. Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 25.12.2015 г. № 975 // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194478/

10. Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных (...) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920 // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_195096/

11. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192842/

12. 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 [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194903/

13. Об определении количества лесничеств на территории Краснодарского края и установлении их границ [Электронный ресурс] : приказ Рослесхоза от 17.10.2008 № 316 // КонсультантПлюс. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=EXP&n=433637#05362443367966463>

14. Об утверждении границ и режима использования территории, а также зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль жилых домов», конец XIX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Октябрьская, 62, лит. А, Г [Электронный ресурс] : приказ администрации Краснодарского края от 23 августа 2019 года № 152-кн // КонсультантПлюс. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW177&n=181691&dst=100001#09420229639572502>

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Асеева М. А. Анализ федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» / М. А. Асеева, Н. В. Гагаринова // Научные достижения и открытия современной молодежи : сб. ст. победителей Междунар. науч.-практ. конф. В 2 ч. – 2017. – С. 877–879.

2. Ваутерс Х. Й. Заключительный отчет. Создание модели трехмерного кадастра недвижимости в России (G2G10/RF/9/1) / Х. Й. Ваутерс, Г. Ю. Елизарова [и др.]. – М., 2012. – 89 с.

3. Гагаринова Н. В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров : учеб. пособие / Н. В. Гагаринова, К. А. Белокур, А. В. Матвеева. – Краснодар : КубГАУ, 2018. – 175 с.

4. Гагаринова Н. В. Управление земельными ресурсами : учеб. пособие / Н. В. Гагаринова, М. В. Сидоренко. – 2-е изд. – Краснодар : КубГАУ, 2017. – 159 с.

5. Гришко Л. А. Процедура проведения кадастровых работ при передаче земельного участка федеральной собственности в частную для многоквартирной застройки / Л. А. Гришко, В. Д. Жуков // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : сб. ст. по материалам Всерос. науч.-практ. конф. – 2019. – С. 212–219.

6. Деревенец Д. К. Экономическая эффективность государственного кадастрового учета объектов капитального строительства / Д. К. Деревенец, Н. М. Радчевский // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2019. – № 1 (235). – С. 97–102.

7. Жуков В. Д. Земельная реформа в Российской Федерации и роль землеустроительной службы в ее реализации на Кубани / В. Д. Жуков, М. В. Сидоренко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : сб. ст. по материалам Всерос. науч.-практ. конф. – 2019. – С. 323–334.

8. Журидова В. Н. Комплексные кадастровые работы в Краснодарском крае / В. Н. Журидова, А. В. Матвеева ; отв. за вып. И. В. Соколова // Студенческие научные работы землеустроительного факультета : сб. ст. по материалам Всерос. студенческой науч.-практ. конф. – 2018. – С. 102–106.

9. Забара В. В. Сравнение систем учета и регистрации прав на объекты недвижимости в Германии и России / В. В. Забара, Д. А. Липилин // Студенческие научные работы землеустроительного факультета : сб. ст. по материалам Междунар. студ. науч.-практ. конф. – 2020. – С. 211–214.

10. Любичкая Е. В. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости / Е. В. Любичкая, Ю. Е. Уфимцева, Э. Н. Цораева // Эпомен. – 2019. – № 25. – С. 160–167.

11. Малютина М. А. Причины принятия решений о приостановлении и об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета / М. А. Малютина, А. В. Матвеева / отв. за вып. И. В. Соколова // Студенческие научные работы землеустроительного факультета : сб. ст. по материалам Междунар. студ. науч.-практ. конф. – 2019. – С. 176–181.

12. Матвеева А. В. Сравнительная характеристика кадастра Великобритании и Российской Федерации / А. В. Матвеева, К. В. Платонова, Г. А. Агабабян // Научные достижения и открытия 2017 : сб. ст. победителей II Междунар. науч.-практ. конкурса. – 2017. – С. 111–115.

13. Матвеева А. В. Кадастровые работы и государственный кадастровый учет в отношении объектов незавершенного строительства / А. В. Матвеева, И. А. Генгерский / под ред. А. М. Олейника, М. А. Подковыровой // Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования Материалы II Междунар. науч.-практ. конф. – 2019. – С. 21–25.

14. Матвеева А. В. Проблемы при формировании реестровых дел и пути их решения / А. В. Матвеева, М. А. Малютина ; под ред. А. М. Олейника, М. А. Подковыровой // Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования : сб. ст. по материалам II Междунар. науч.-практ. конф. – 2019. – С. 26–30.

15. Мельник М. С. Анализ причин приостановлений и отказов при государственном кадастровом учете объектов недвижимости на территории Ставропольского края / М.С. Мельник, С. В. Одинцов, А. Ю. Перов // Московский экономический журнал. – 2020. – № 3. – С. 8.

16. Миков К. И. Проблема нотариального удостоверения сделки при продаже доли в праве общей собственности / К. И. Миков, Д. А. Липилин // Студенческие научные работы землеустроительного факультета : сб. ст. по материалам Междунар. студ. науч.-практ. конф. – 2020. – С. 140–143.

17. Можная Е. В. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости / Е. В. Можная, К. А. Юрченко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : сб. ст. по материалам Всерос. науч.-практ. конф. – 2019. – С. 496–501.

18. Парпуренко М. Р. Необходимость введения 3D-кадастра в государственный кадастровый учет / М. Р. Парпуренко // Современные проблемы и

перспективы развития земельно-имущественных отношений : сб. ст. по материалам Всерос. науч.-практ. конф. – 2019. – С. 536–542.

19. Радчевский Н. М. Обоснование необходимости государственного регулирования рынка сельскохозяйственных земель / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 12 (113). – С. 122–125.

20. Шумаева К. В. Трехмерное моделирование при проведении кадастрового учета объектов недвижимости / К. В. Шумаева, Е. В. Яроцкая ; под редакцией Т. Ю. Овсянниковой, И. Р. Салагор // Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики : сб. ст. по материалам VIII Междунар. науч.-практ. конф. В 2 ч. – 2018. – С. 280–284.

21. Юрченко К. А. Выдел земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения / К. А. Юрченко ; отв. ред. Д. В. Дудни. // Актуальные проблемы устойчивого экономического развития Российской Федерации : сб. ст. по материалам Всерос. науч.-практ. конф. – 2017. – С. 66–70.

22. Яроцкая Е. В. Инновационное программное обеспечение в кадастровой деятельности и перспективы их развития в Краснодарском крае / Е. В. Яроцкая, Е. В. Коваленко // Лучшая научно-исследовательская работа 2017 : сб. ст. X Междунар. науч.-практ. конкурса / под общ. ред. Г. Ю. Гуляева. – 2017. – С. 70–74.

23. Яроцкая Е. В. Трехмерное моделирование при проведении кадастрового учета объектов недвижимости / Е. В. Яроцкая, К. В. Шумаева ; под ред. Т. Ю. Овсянниковой, И. Р. Салагор. // Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики : материалы VIII Междунар. науч.-практ. конф. В 2 ч. – 2018. – С. 280–284.

24. Яроцкая Е. В. Инновационное программное обеспечение в кадастровой деятельности и перспективы их развития в Краснодарском крае / Е. В. Яроцкая, Е. В. Коваленко; под общей редакцией Г. Ю. Гуляева // Лучшая научно-исследовательская работа : сб. ст. X Междунар. науч.-практ. конкурса. – 2017. – С. 70–74.

25. Яроцкая Е. В. Инновационные технологии в кадастровой деятельности / Е. В. Яроцкая, Е. В. Коваленко // Студент года 2017 : сб. ст. II Междунар. науч.-практ. конкурса. В 2 ч. – 2017. – С. 20–22.

26. Яроцкая Е. В. Роль страхования в кадастровой деятельности на современном этапе / Е. В. Яроцкая, А. А. Разорёнова // В сборнике: EUROPEAN RESEARCH : сб. ст. XII Междунар. науч.-практ. конф. – 2017. – С. 153–155.

27. Ярыш С. С. Недостатки выполнения землеустроительных работ по установлению границ населенных пунктов / С. С. Ярыш, М. В. Сидоренко ; отв. за вып. И. В. Соколова // Студенческие научные работы инженерно-землеустроительного факультета : сб. ст. по материалам студенческой науч.-практ. конф. – 2016. – С. 22–26.

28. The Swiss cadastral surveying [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.cadastre.ch/>

29. Ministry of justice of Israel [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.justice.gov.il/>

30. French-Property [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.french-property.com/guides/france/property-rights/registration>

31. Ministère de l'Action et des Comptes publics [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

32. France Cadastre [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://france-cadastre.fr/>

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ.....	4
1.1 История и этапы создания Единого государственного реестра недвижимости	4
1.2 Кадастровое деление Российской Федерации	7
1.3 Состав и правила ведения Единого государственного реестра недвижимости	10
ГЛАВА 2. ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
2.1 Организация кадастровой деятельности.....	16
2.2 Основные положения проведения кадастровых работ	18
2.3 Основные положения проведения комплексных кадастровых работ....	24
ГЛАВА 3. ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	27
3.1 Основные положения проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.....	27
3.2 Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав	30
ГЛАВА 4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СВЕДЕНИЙ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗЛИЧНЫХ СФЕРАХ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	34
4.1 Предоставление сведений Единого государственного реестра недвижимости	34
4.2 Единый государственный реестр недвижимости как основная информационная база об объектах недвижимости.....	36
4.3 Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.....	44
ГЛАВА 5. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	47
СПИСОК ТЕРМИНОВ (в схемах)	53
Вопросы к зачету.....	55
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	57
НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ.....	58
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	61

Учебное издание

Перов Александр Юрьевич
Сидоренко Максим Владимирович
Матвеева Анна Васильевна

ОСНОВЫ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

В авторской редакции

Макет обложки – Н. П. Лиханская

Подписано в печать 29.06.2020. Формат 60 × 84 1/16.

Усл. печ. л. – 3,8. Уч.-изд. л. – 3,0.

Тираж 50 экз. Заказ №

Типография Кубанского государственного
аграрного университета.

350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13