Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Уральский государственный аграрный университет
Факультет агротехнологий и землеустройства
Кафедра землеустройства

А. С. ГУСЕВ, С. А. БРОНИЦКАЯ

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

ЧАСТЬ 1

Учебное пособие
по профессиональному модулю ПМ.02
для студентов специальности 21.02.05
«Земельно-имущественные отношения»

Екатеринбург
Издательство Уральского ГАУ
2025

УДК 332.3(075)
ББК 65.22я7
Г96

Утверждено и рекомендовано к печати
Учебно-методическим советом
ФГБОУ ВО Уральский ГАУ
(протокол № 4 от 14 декабря 2023 г.)

Рецензенты:

Мезенина О. Б., доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой землеустройства и кадастров, Уральский государственный лесотехнический университет, Екатеринбург
Гринец Л. В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент, доцент кафедры растениеводства и селекции, Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург

Гусев, Алексей Сергеевич

Г96 Осуществление кадастровых отношений (часть 1): учебное пособие по профессиональному модулю ПМ.02 для студентов специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» / А. С. Гусев, С. А. Броницкая. – Екатеринбург: Издательство Уральского ГАУ, 2025. – 162 с.

ISBN 978-5-87203-596-1

Учебное пособие предназначено для освоения профессионального модуля ПМ.02 «Осуществление кадастровых отношений» студентами среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» и является пособием по освоению необходимых теоретических знаний и практических умений, предусмотренных Федеральным государственным образовательным стандартом по специальности среднего профессионального образования 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» (базовая подготовка).

УДК 332.3(075)
ББК 65.22я7

© Гусев А. С., 2025
© Броницкая С. А., 2025
© Уральский государственный аграрный университет, 2025

ISBN 978-5-87203-596-1

ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящее учебное пособие предназначено для освоения профессионального модуля ПМ.02 «Осуществление кадастровых отношений» студентами среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» и является пособием по освоению необходимых теоретических знаний и практических умений, предусмотренных Федеральным государственным образовательным стандартом.

В результате освоения профессионального модуля «ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений» обучающийся должен:

иметь практический опыт ведения кадастровой деятельности;

уметь:

– формировать сведения об объекте недвижимости в ЕГРН;

– осуществлять кадастровую деятельность;

– выполнять кадастровую работу по подготовке документов для осуществления кадастрового учета;

– составлять межевой план с графической и текстовой частями;

– организовывать согласование местоположения границ земельных участков и оформлять это актом;

– проводить обследование объекта и составлять технический план здания, сооружения;

– формировать сведения в ЕГРН о картографической и геодезической основах кадастра;

– оформлять договор подряда на выполнение кадастровых работ;

– владеть правовыми основами кадастровых отношений (*Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»*);

знать:

– предмет регулирования отношений, связанных с ведением государственного кадастра недвижимости;

– принципы ведения государственного кадастра недвижимости;

– геодезическую основу кадастра недвижимости;

– картографическую основу кадастра недвижимости;

– состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости;

– основания осуществления кадастрового учета;

– особенности осуществления кадастрового учета отдельных видов объектов недвижимости;

– порядок освидетельствования объекта и основы технической инвентаризации.

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности «осуществление кадастровых отношений», в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями:

Код	Наименование результата обучения
ПК 2.1	Выполнять комплекс кадастровых процедур
ПК 2.2	Определять кадастровую стоимость земель
ПК 2.3	Выполнять кадастровую съемку
ПК 2.4	Осуществлять кадастровый и технический учет объектов недвижимости
ПК 2.5	Формировать кадастровое дело
ОК 1	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес
ОК 2	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ОК 3	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ОК 4	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях
ОК 5	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК 6	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями
ОК 7	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации
ОК 8	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности
ОК 9	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции
ОК 10	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда

Программа учебной дисциплины предполагает не только аудиторную нагрузку обучающегося, но и самостоятельную работу. Для этого лекционный материал содержит темы докладов, ссылки на нормативно-правовые акты, которые студент может изучать в рамках самостоятельной работы, а также тестовые задания и контрольные вопросы, практические задания, направленные на углубленное изучение пройденного материала.

Для удобства восприятия материала все понятия в пособии выделены ***жирным курсивом***, примеры выделены *курсивом*, ссылки на нормативно-правовые акты выделены *курсивом с подчеркиванием*.

Учебное пособие разделяется на темы, включающие в себя лекционный материал для проведения занятий. Каждая тема содержит теоретический материал, достаточный для выполнения практических занятий по дисциплинам профессионального модуля, ситуационные задачи для выполнения практических заданий, задания к проведению деловых игр, а также тестовые задания для осуществления текущего контроля студентов.

Перечень дополнительных материалов, рекомендуемых для углубленного изучения дисциплин, представлен в конце учебного пособия. Интернет-ресурсы, информационно-справочные и поисковые системы, рекомендуемые для изучения: www.gisa.ru, www.rosreestr.ru, www.mnr.gov.ru, www.mcx.ru, www.consultant.ru, www.appraiser.ru, www.ras.ru, www.rsl.ru, www.agroacadem.ru, www.meteorf.ru/rgm2.aspx, www.cdml.ru

Во вводной части приведены требования по оценке каждого практического занятия с применением балльно-рейтинговой системы. Система оценивания знаний: за каждую активность на занятиях студенты получают баллы по следующим параметрам:

– посещение занятий: 5 баллов за каждое занятие;
– ведение конспекта: 5 баллов за каждое занятие;
– подготовка доклада: 10 баллов (к каждому докладу от группы должно быть по 2–3 вопроса);
– подготовка статьи: 100 баллов (делится на количество авторов);
– решение теста: 1 балл за каждый правильный ответ;
– выполнение практической работы: до 50 баллов;
– работа на паре: от 1 до 5 баллов.

В конце семестра студенты, набравшие наибольшее количество баллов (85–100 % от лучшего результата в группе), получают оценку «отлично», 70–85 % – оценку «хорошо», 55–70 % – оценку «удовлетворительно». Студенты, набравшие меньше 50 % и не согласные с полученной оценкой, приходят на сдачу зачета.

ЗАНЯТИЕ 1

1.1. Понятие о кадастре. Возникновение и становление отечественной кадастровой системы

Кадастр – опись и оценка объектов, подлежащих обложению налогами.

Можно выделить следующие виды кадастров:

Лесной кадастр – содержит сведения о землях лесного фонда и лесной растительности.

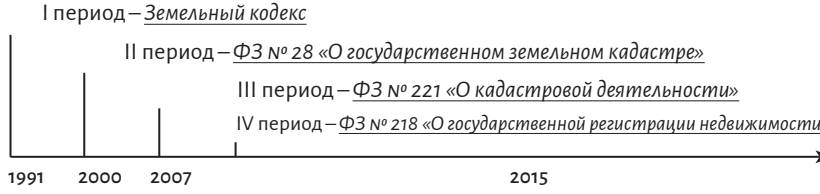
Водный кадастр – содержит сведения о водных ресурсах и водных объектах.

Кадастр недр – содержит сведения о месторождениях полезных ископаемых.

Кадастр охраняемых природных территорий – содержит данные о различных категориях охраняемых природных территорий.

Кадастр биоресурсов – содержит сведения о дикорастущих полезных растениях (лекарственных, пищевых, технических) и используемых видах животного мира (рыба, морепродукты, пушные звери, объекты любительской охоты).

Условно формирование отечественной кадастровой системы управления земельным кадастром можно разделить на 4 периода, каждый из которых связан с соответствующим законом РФ:

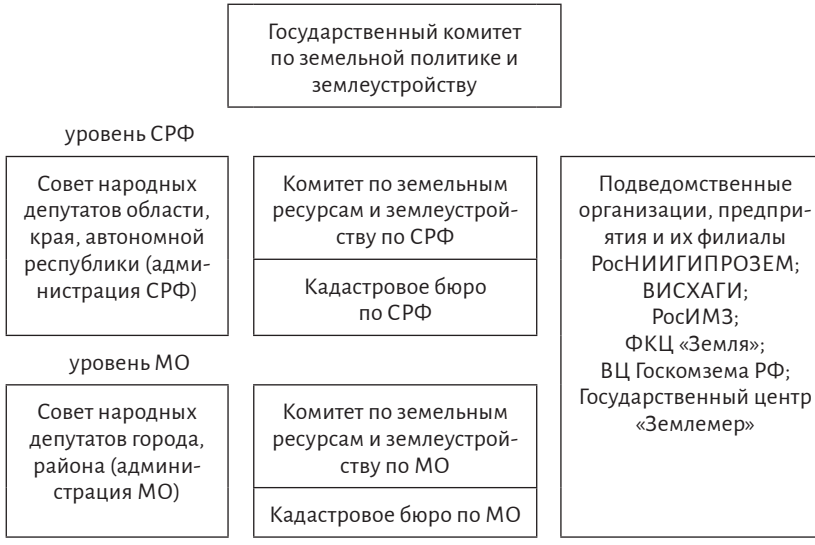


Первый период связан с *Земельным кодексом 1991 г*. Орган, отвечающий за ведение земельного кадастра, – Государственный комитет РСФСР по земельной реформе (Госкомзем), позднее – Комитет по земельной политике при Правительстве Российской Федерации (Роскомзем). Территориальные органы – комитеты по земельным ресурсам и землеустройству (земельные комитеты) – были созданы во всех субъектах РФ и муниципальных образованиях. Основная функция комитета – осуществление земельной реформы и управление земельными ресурсами. Особенностью статуса территориальных органов Комитета в этот период было их двойное подчинение: региональные комитеты подчинялись Госкомзему РСФСР и соответствующему исполнительному комитету Совета народных депутатов (позднее – администрации территориального образования). Дублирование в деятельности комземов исключалась путем заключения соглашений между Госкомземом России и органами исполнительной власти (администрациями) субъектов РФ о разграничении полномочий в сфере управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений на территории соответствующего региона.

В структуре территориальных органов Госкомзема России функционировало 89 областных, краевых, республиканских и окружных комитетов, в их подчинении находилось 2190 районных и городских комитетов. Кроме того, в системе Госкомзема России находилось 6 подведомственных головных организаций: Российский научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт земельных ресурсов (РосНИИземпроект); Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок (Госземкадастрсъемка-ВИСХАГИ); Российский институт мониторинга земель и экосистем (РосИМЗ); Федеральный кадастровый центр «Земля»; Вычислительный центр Госкомзема России; Государственный центр «Землемер».

Органами ведения кадастра были определены кадастровые бюро в составе районных, городских комитетов по земельным ресурсам и землеустройству. В соответствии с этой схемой можно выделить в деятельности кадастрового бюро две взаимосвязанные функции: формирование земельных участков и их регистрация. Организация работы кадастровых бюро сильно отличалось в зависимости от местных условий и влияния субъективных факторов, особенно в городах.

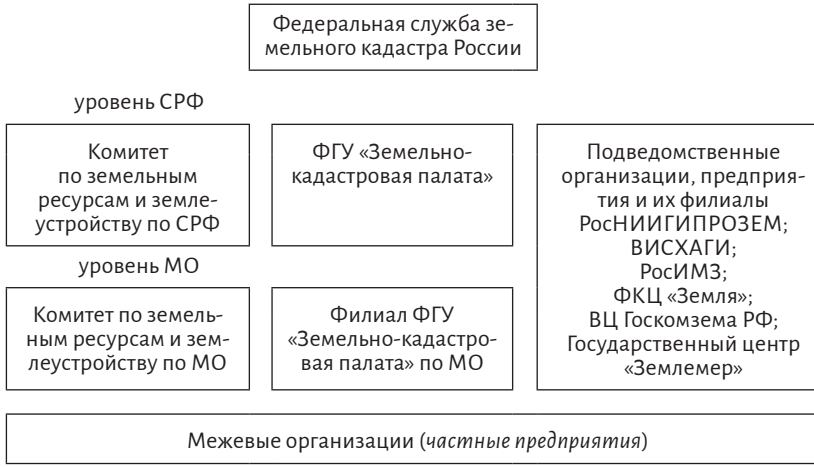
Земельный кодекс (1991)



Второй период связан с принятием *ФЗ № 28 «О государственном земельном кадастре»* в 2000 г. Орган, отвечающий за ведение земельного кадастра, – Федеральная служба земельного кадастра России (Росземкадастр). Этому органу были переданы территориальные земельные органы и организации, находившиеся в ведении упраздненного Госкомзема России. Основная функция Росземкадастра – ведение Государственного земельного кадастра, функция управления земельными ресурсами сохраняется. Кадастровые бюро земельных комитетов преобразованы в федеральные государственные учреждения – Земельные кадастровые палаты по субъектам РФ. В районах и городах эти учреждения создавали свои филиалы. Финансирование данных учреждений должно было осуществляться за счет средств федерального бюджета, субъекта Федерации, муниципальных образований и хозрасчетной деятельности.

Параллельно с государственной структурой стали формироваться частные предприятия по выполнению земельно-кадастровых и землеустроительных действий, связанных с земельной реформой.

ФЗ «О ГЗК» (2000)



Третий период связан с принятием *ФЗ № 221 «О Государственном кадастре недвижимости»* в 2007 г. Орган, отвечающий за ведение кадастра недвижимости, – Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость). Основная функция – ведение Государственного кадастра недвижимости, функция управления земельными ресурсами утрачена.

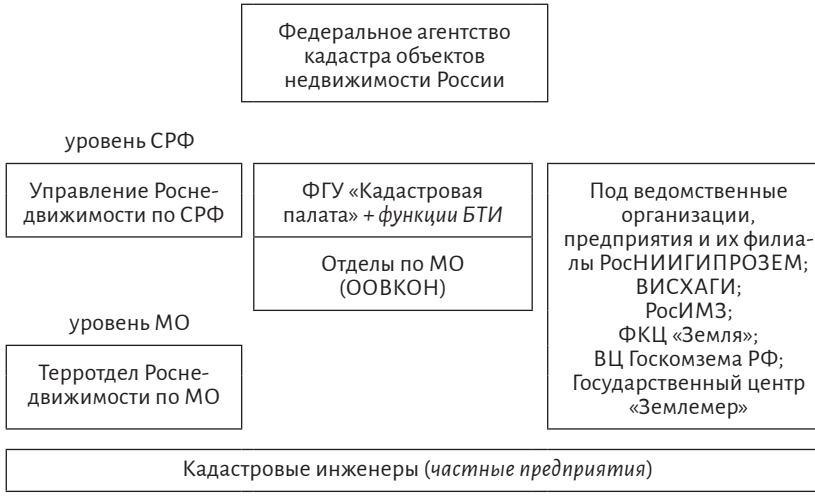
Ведение ГКН разделено на 2 части:

1) государственная регистрация, учет и оценка ОН – проводят кадастровые палаты (государственные органы);

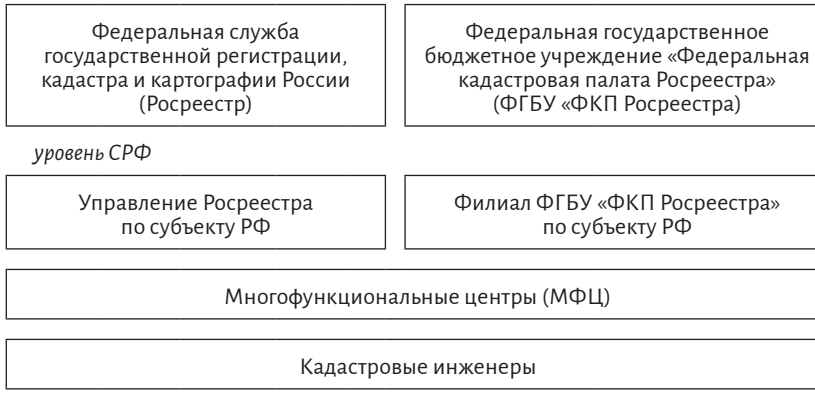
2) межевание и подготовка документов к кадастровому учету и оценке ОН – проводят кадастровые инженеры.

Четвертый период (современная кадастровая система) связан с принятием *ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости»* в 2015 г. Орган, отвечающий за ведение кадастра недвижимости, – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (Росреестр). В связи с образованием Росреестра на основании принципа одного окна образована Федеральная кадастровая палата, имеющая свои филиалы в каждом субъекте РФ. Для удобства граждан существуют Многофункциональные центры, через которые можно подать и получить необходимые документы.

ФЗ «О ГКН» (2007)



ФЗ «О ГРН» (2015)



Таким образом, к настоящему времени отечественная кадастровая система имеет завершенный вид и функционирует как единая государственная, иерархическая, адаптационная открытая информационная система.

1.2. Объекты кадастрового учета

Объектами кадастрового учета являются:

1. Объекты недвижимости

К ним относят:

Простые вещи:
- земельные участки;
- здания;
- помещения;
- сооружения;
- объекты незавершенного строительства;
- машино-места;

Сложные вещи.
- единый недвижимый комплекс;
- предприятие как имущественный комплекс.

Простые вещи – отдельно расположенные объекты недвижимости.

Земельные участки – часть земной поверхности с характеристиками, позволяющими определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Делимый – участок, который может быть разделен на части, каждый из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок.

Неделимый не может быть разделен на несколько земельных участков без перевода в иную категорию.

По назначению здания делятся на следующие виды:

1) нежилое здание;
2) жилой дом;
3) многоквартирный дом.

По назначению помещения:

1) нежилое помещение;
2) жилое помещение:
- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Машино-место – это часть здания либо иного сооружения, предназначенная исключительно для размещения и хранения транспортного средства.

Сложные вещи – вещи, состоящие из совокупности двух и более объектов недвижимости с общим функциональным или иным назначением.

Единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и пр.).

Предприятие как имущественный комплекс – имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

3. Административно-территориальное деление:

- государственная граница РФ;
- границы между субъектами Российской Федерации;
- границы муниципальных образований;
- границы населенных пунктов.

4. Зоны и территории

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены градостроительные регламенты. Выделяют жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные.

Зоны с особыми условиями использования территорий – территории, в пределах которых использование находящихся на них земельных участков или их частей производится в соответствии с ограничениями, определяемыми решениями органов государственной власти или органов местного самоуправления на основе федеральных законов субъекта Российской Федерации. Выделяют охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия народов РФ, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Территории объектов культурного наследия – территория, непосредственно занятая объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью.

Территории опережающего социально-экономического развития (ТОР) – это часть территории субъекта РФ, на которой устанавливается

особый правовой режим ведения предпринимательской и других видов деятельности. В частности, предусмотрены льготные налоговые условия, упрощенные административные процедуры и др.

Зона территориального развития в Российской Федерации – это часть территории субъекта Российской Федерации, на которой в целях ускорения социально-экономического развития субъекта Российской Федерации путем формирования благоприятных условий для привлечения инвестиций в его экономику резидентам зоны территориального развития в Российской Федерации предоставляются меры государственной поддержки.

Игорная зона – особый административно-территориальный объект в Российской Федерации, предназначенный для осуществления деятельности по организации и проведению азартных игр. Игорные зоны должны размещаться за пределами населенных пунктов; также не планируется создание постоянных поселений на территории таких зон.

Особо охраняемые природные территории – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти и местного самоуправления.

Лесничества и лесопарки.

Охотничьи угодья рассматривают в двух аспектах: как территория, на которой может производиться охота, и как среда обитания для диких животных.

Экономические зоны:

Особые экономические зоны (ОЭЗ) – это определяемая Правительством Российской Федерации часть территории Российской Федерации, на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности.

Свободная экономическая зона – ограниченная территория с льготными экономическими условиями для национальных и иностранных предпринимателей. Свободная экономическая зона обладает особым юридическим статусом по отношению к остальной территории.

1.3. Ситуационные задачи

1. В орган кадастрового учета поступили сведения о следующих объектах:

1) садовом участке, расположенном на территории населенного пункта;

2) овощном киоске, расположенном вблизи остановочного комплекса;

3) железнодорожном мосте через реку;

4) металлическом гараже, расположенном на территории земельного участка, находящегося в совместной собственности трех лиц;

5) части земельного участка, занятого опорой ЛЭП;

6) аудитории учебного заведения;

7) таунхаусе, расположенном в элитном районе города.

Сведения о каких из вышеперечисленных объектов подлежат внесению в ЕГРН?

2. Определите количество и виды объектов недвижимости на территории Белоярской атомной станции, в состав которой входят земельный участок, четыре энергоблока и административный корпус.

3. На общем собрании СНТ «Гладиолус» принято решение выделить 25 участков из земель общего пользования товарищества площадью 8375 м^2, при этом на территории землеотвода необходимо запроектировать пожарный проезд длинной 100 м и шириной 3,5 м, остающийся в распоряжении садового товарищества.

Согласно закону субъекта РФ, в котором расположено садовое товарищество, максимальный размер садового участка составляет 750 м^2, а минимальный – 330 м^2. Вправе ли садовое товарищество реализовать решение общего собрания? Предложите альтернативные варианты.

4. Какие из перечисленных сведений о здании не могут быть внесены в ЕГРН?

1) назначение зданий (таунхаус);

2) назначение помещений (гостиничные номера);

3) вид жилого помещения (студия).

5. Какие из перечисленных сведений о помещении не могут быть внесены в ЕГРН?

1) назначение (жилое помещение);

2) вид жилого помещения (пентхаус).

1.4. Тестовые задания

1. Могут ли земельные участки в черте поселений использоваться для ведения личного подсобного хозяйства?

a) да

b) нет

2. Государственный кадастровый учет какого недвижимого имущества осуществляется в соответствии с Федеральным законом от ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»?

a) только земельных участков

b) земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства

c) только зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства

3. Применяются ли положения ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» к государственному учету и государственной регистрации прав на воздушные и морские суда?

a) не применяются

b) применяются

4. Какие зоны из перечисленных являются зонами с особыми условиями использования территорий?

a) охранные и санитарно-защитные зоны

b) зоны капитальной застройки

c) зоны нарушенных земель

5. Могут ли входить в состав земель населенных пунктов земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к производственным территориальным зонам?

a) могут

b) могут при наличии соответствующего вида разрешенного использования только земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительным регламентом к жилой зоне

c) не могут

6. Какие назначения зданий могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости?

a) жилое, административное, общественное, прочее

b) жилое здание, нежилое здание

c) нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом

1.5. Контрольные вопросы

1. Перечислите формы поселения древних славян.
2. Перечислите виды вотчины.
3. Закончите предложение: «Геометрическое межевание начали применять в царствование _____».
4. В каком году был принят декрет «О земле»?
5. Дайте определение: поместье – это _____.
6. В каком году был принят декрет «О социализации земли»?
7. В каком году был принят Закон РФ «О землеустройстве»?
8. В каком году был принят Земельный кодекс?
9. Перечислите формы прав на землю.
10. В каком году началась столыпинская аграрная реформа?
11. Понятие о кадастре. Виды кадастров.
12. Перечислите основные этапы становления отечественной кадастровой системы.
13. Назовите основные объекты кадастрового учета.
14. Территориальные зоны.

ЗАНЯТИЕ 2

2.1. Кадастровое деление территории

Под ***кадастровым делением*** понимают административное деление территории на иерархически соподчиненные единицы кадастрового деления и их нумерацию в целях формирования кадастровых номеров объектов недвижимости, номеров регистрации, реестровых номеров границ.

Кадастровое деление территории Российской Федерации осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (орган кадастрового учета).

Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ утвержден приказом Минэкономразвития РФ № 877 от 24.11.2015.

Результат кадастрового деления – создание документов в структуре Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), обеспечивающих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и определение их месторасположения.

В ходе кадастрового деления вся территория РФ делится на ***единицы кадастрового деления*** – обобщенное наименование территориальных единиц разного уровня в системе кадастрового деления, границы которых признаны, удостоверены и зарегистрированы, имеют соответствующий номер. Максимальное количество знаков в учетных и порядковых номерах единиц кадастрового деления не ограничивается.

Выделяют следующие единицы кадастрового деления:

– **кадастровый округ:** каждому кадастровому округу присваиваются уникальные учетный номер и наименование; территория кадастрового округа делится на кадастровые районы;

– **кадастровый район:** каждому кадастровому району присваиваются уникальные учетный номер и наименование; учетный номер кадастрового района состоит из учетного номера кадастрового округа, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового района в кадастровом округе (например, 19:11); территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы;

– **кадастровый квартал:** каждому кадастровому кварталу присваивается уникальный учетный номер, который состоит из учетного номера кадастрового района, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового квартала в кадастровом районе (*например, 19:11:111213*).

Местоположение границ единиц кадастрового деления устанавливается по координатам характерных точек границ, определяемых в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.

Местоположение отдельных частей границ единиц кадастрового деления, расположенных между двумя характерными точками, может быть установлено посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения.

Местоположение границ единиц кадастрового деления может быть уточнено на основании документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков.

При осуществлении кадастрового деления соблюдаются следующие требования:

1) единицы каждого из уровней кадастрового деления должны покрывать соответствующую территорию без наложений и разрывов;

2) границы кадастровых округов, кадастровых районов, кадастровых кварталов с порядковыми номерами 0 представляют собой замкнутые контуры;

3) границы кадастровых кварталов, за исключением кадастровых кварталов с порядковыми номерами 0, представляют собой один замкнутый контур;

4) части границ единиц кадастрового деления, являющиеся общими одновременно для кадастрового округа, кадастрового района в таком округе и кадастровых кварталов в таком районе, имеют одинаковое описание местоположения соответствующей части границ (координаты характерных точек границ);

5) в случае прекращения существования кадастрового округа, кадастрового района либо кадастрового квартала присвоенный соответствующей единице кадастрового деления учетный номер не используется повторно.

Изменение описания местоположения границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований и населенных пунктов, элементов планировочной структуры, а также прекращение существования, образование новых и изменение субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и населенных пунктов, элементов планировочной структуры не влечет изменения кадастрового деления.

В ЕГРН используются следующие идентификаторы:

1. Кадастровые номера объектов недвижимости присваиваются земельным участкам, зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства, помещениям, единым недвижимым комплексам и иным объектам, которые прочно связаны с землей.

2. Номера регистрации присваиваются записям о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, об ограничении права или обременении объекта недвижимости.

3. Реестровые номера границ.

2.2. Правила присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости

Порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров представлен в Приложении № 2 к приказу Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2015 г. № 877.

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

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

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

Кадастровый номер объекта недвижимости состоит из учетного номера кадастрового квартала, разделителя в виде двоеточия и поряд-

кового номера записи об объекте недвижимости в реестре объектов недвижимости.

При присвоении кадастровых номеров объектам недвижимости применяются десятичные числа, записанные арабскими цифрами.

В случае снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимости либо в случае аннулирования и исключения из государственного кадастра недвижимости сведений об объекте недвижимости не допускается повторное использование кадастрового номера такого объекта недвижимости в целях присвоения указанного номера иным объектам недвижимости.

Кадастровый номер, присвоенный объекту недвижимости, не изменяется, в том числе в связи с изменением кадастрового деления.

Если присвоенный ранее учтенному объекту недвижимости кадастровый номер не соответствует установленным требованиям или такой номер был присвоен другому объекту недвижимости, при включении в ЕГРН сведений о таком ранее учтенном объекте недвижимости указанному ранее учтенному объекту недвижимости присваивается новый кадастровый номер, следующий по порядку записей об объекте недвижимости в ЕГРН в пределах соответствующего кадастрового квартала.

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

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

В кадастровом округе «Общероссийский» создается один кадастровый район с учетным номером 0:0 и наименованием «Условный», в котором, соответственно, один кадастровый квартал с учетным номером 0:0:0, границы указанных кадастрового района и кадастрового квартала совпадают с границами кадастрового округа «Общероссийский».

В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых районов соответствующего кадастрового округа, в каждом кадастровом округе создается один кадастровый район с порядковым номером

0 и наименованием «Условный», в котором, соответственно, один кадастровый квартал с порядковым номером 0, границы которых совпадают с границами соответствующего кадастрового округа.

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

Таким образом:

а) если объект недвижимости располагается одновременно на территории нескольких кадастровых округов, кадастровый номер такому объекту присваивается в кадастровом квартале с учетным номером 0:0:0, границы которого совпадают с границами кадастрового округа «Общероссийский», границы которого совпадают с Государственной границей Российской Федерации: *например, 0:0:0:11*;

б) если объект недвижимости располагается одновременно на территории нескольких кадастровых районов одного кадастрового округа кадастровый номер такому объекту присваивается в кадастровом квартале с порядковым номером 0, границы которого совпадают с границами кадастрового округа: *например, 66:0:0:11*;

в) если объект недвижимости располагается одновременно на территории нескольких кадастровых кварталов одного кадастрового района кадастровый номер такому объекту присваивается в кадастровом квартале с порядковым номером 0, границы которого совпадают с границами кадастрового района: *например, 66:1:0:11*.

Если при включении в ЕГРН сведений о ранее учтенном ОН (земельном участке, здании, сооружении, помещении, объекте незавершенного строительства) невозможно определить кадастровый квартал или кадастровый район, в котором располагается такой объект недвижимости, кадастровый номер указанному объекту недвижимости (земельному участку, зданию, сооружению, помещению, объекту незавершенного строительства) присваивается в кадастровом квартале с порядковым номером 0, границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового района либо в кадастровом квартале с порядковым номером 0, границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового округа.

2.3. Правила присвоения кадастровых номеров регистрации

Порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров регистрации представлен в Приложении № 2 к приказу Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2015 г. № 877.

Номер регистрации, присваивается территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (территориальным органом Росреестра) и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (центральным аппаратом Росреестра),

Номер регистрации, присвоенный территориальным органом Росреестра имеет следующий состав:

– кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого осуществляется государственная регистрация права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки;

– девятизначный номер, сформированный на основании номера субъекта Российской Федерации, на территории которого действует территориальный орган (если территориальный орган действует на территории более одного субъекта Российской Федерации, указывается номер субъекта Российской Федерации, на территории которого непосредственно расположен аппарат территориального органа), в подразделении которого принято решение о государственной регистрации прав, ограничения прав, обременения объекта недвижимости, сделки, и номера такого подразделения (в том числе структурного подразделения аппарата территориального органа, который обозначается цифрами 001), а также года, в котором осуществлена государственная регистрация права (ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки);

– порядковый номер записи о праве (ограничении права, обременении объекта недвижимости, сделке) на соответствующий объект недвижимости, начиная с цифры 1, с учетом времени внесения в реестр прав на недвижимость каждой записи (для более ранней записи указывается наименьшее значение).

Номер регистрации записывается арабскими цифрами, указанные выше его структурные единицы отделяются друг от друга знаком «-»,

элементы составной части структурной единицы номера регистрации, состоящей из номера субъекта Российской Федерации, на территории которого действуют территориальный орган и его подразделения, принявшего решение о государственной регистрации, а также года принятия такого решения, отделяются друг от друга знаком «/».

Например, 66:41:123456:21-66/003/2015-1,

где: 66:41:123456:21 – кадастровый номер объекта недвижимости;

66/003/2015 – девятизначный номер, сформированный на основании двухзначного номера субъекта Российской Федерации, трехзначного номера подразделения территориального органа, в котором принято решение о государственной регистрации прав, ограничении прав, обременении объекта недвижимости, сделки и года принятия такого решения;

1 – порядковый номер записи о праве (ограничении права, обременении объекта недвижимости, сделке) на объект недвижимости с кадастровым номером 66:41:123456:21.

Номер регистрации, присваиваемый центральным аппаратом Росреестра, имеет следующий состав:

– кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого осуществляется государственная регистрация права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки;

– девятизначный номер, сформированный на основании цифр 00/001, а также года, в котором осуществлена регистрация прав;

– порядковый номер записи о праве (ограничении права, обременении объекта недвижимости, сделке) на соответствующий объект недвижимости, начиная с цифры 1, с учетом времени внесения в ЕГРН каждой записи (для более ранней записи указывается наименьшее значение).

Номер регистрации записывается арабскими цифрами, указанные выше его структурные единицы отделяются друг от друга знаком «-», элементы составной части структурной единицы номера регистрации, состоящей из цифр 00/001 и года, в котором осуществлена регистрация прав, отделяются друг от друга знаком «/».

Например, 0:0:0:281-00/001/2015-1,

где: 0:0:0:281 – кадастровый номер объекта недвижимости;

00/001/2015 – девятизначный номер, сформированный на основании цифр 00/001 и года, в котором принято решение;

1 – порядковый номер записи о праве (ограничении права, обременении объекта недвижимости, сделке) на объект недвижимости с кадастровым номером 0:0:0:281.

2.4. Правила присвоения реестровых номеров границ

Порядок присвоения объектам недвижимости реестровых номеров границ представлен в Приложении № 2 к приказу Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2015 г. № 877.

Реестровый номер состоит:

– из учетного номера единицы кадастрового деления, по территории которого проходит граница административно-территориального деления, зоны или территории;

– номера группы записей о прохождении границы. Каждой группе записей присваивается уникальный номер:

1) о прохождении Государственной границы Российской Федерации;

2) о границах между субъектами Российской Федерации;

3) о границах муниципальных образований;

4) о границах населенных пунктов;

5) о береговых линиях (границах водных объектов);

6) о границах зон с особыми условиями использования территорий;

7) о границах территориальных зон;

8) о границах территорий объектов культурного наследия;

9) о границах особо охраняемых природных территорий;

10) о границах особых экономических зон;

11) о границах охотничьих угодий;

12) о границах территорий опережающего социально-экономического развития;

13) о границах зон территориального развития в Российской Федерации;

14) о границах игорных зон;

15) о границах лесничеств;

16) о границах лесопарков;

17) о границах публичных сервитутов;

– порядкового номера записи о прохождении границы

Реестровый номер Государственной границы Российской Федерации состоит из номера группы записей «о прохождении Государственной границы Российской Федерации», порядкового номера записи о прохождении участка Государственной границы Российской Федерации в данной группе записей, разделенных точкой.

Например, 1.2.

Реестровый номер границы между субъектами Российской Федерации состоит из учетных номеров кадастровых округов, части границ которых совпадают с границей между такими субъектами Российской Федерации, указанных в порядке возрастания, отделенных друг от друга точкой, разделителя в виде знака «-» (дефис), номера группы записей «о границах между субъектами Российской Федерации», разделителя в виде точки, порядкового номера записи о такой границе в данной группе записей

Например, 45.66-2.2.

Реестровый номер границ публичного сервитута состоит из учетного номера кадастрового квартала, в границах которого такой публичный сервитут расположен целиком, разделителя в виде знака «-» (дефис), номера группы записей «о границах публичных сервитутов» в данном кадастровом квартале, порядкового номера записи о таких границах в данной группе записей, разделенных точкой.

Например, 19:11:111213-17.5.

Реестровые номера границ муниципального образования, границ населенного пункта, береговых линий, зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зоны, иных зон и территорий состоит из учетного номера кадастрового района, в границах которого такое муниципальное образование (населенный пункт, зона или территория) расположено целиком, разделителя в виде знака «-» (дефис), номера группы соответствующих записей, порядкового номера записи о такой границе, зоне или территории в данной группе записей, разделенных точкой.

Например, 19:01-3.1,

66:01-4.5,

66:01-5.5,

66:01-6.7.

В случае если объект располагается одновременно на территории нескольких единиц кадастрового деления, в реестровом номере границ такого объекта указывается учетный номер кадастрового условной кадастровой единицы.

Например, 66:0-7.8,

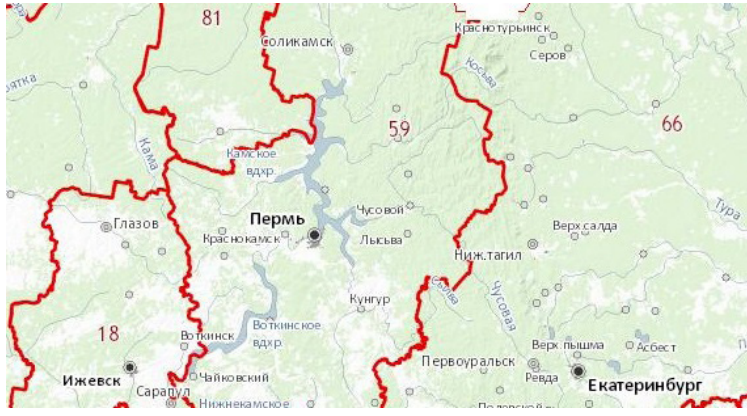
0:0-8.9.

Повторное присвоение реестрового номера границ не допускается, в том числе в случае исключения из ЕГРН сведений, которым был присвоен такой номер.

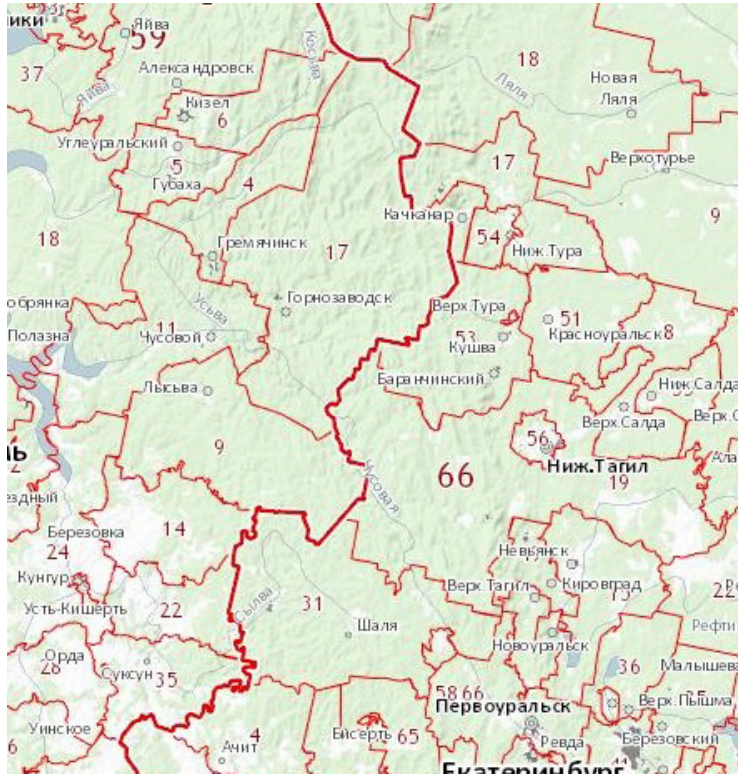
Реестровый номер границ, присвоенный в соответствии с Порядком, не изменяется, в том числе в связи с изменением кадастрового деления или изменением сведений ЕГРН, которым был присвоен такой номер.

2.5. Ситуационные задачи

1. По публичной кадастровой карте определите наименование и номер кадастровой единицы, где располагается Воткинское водохранилище (см. рисунок).

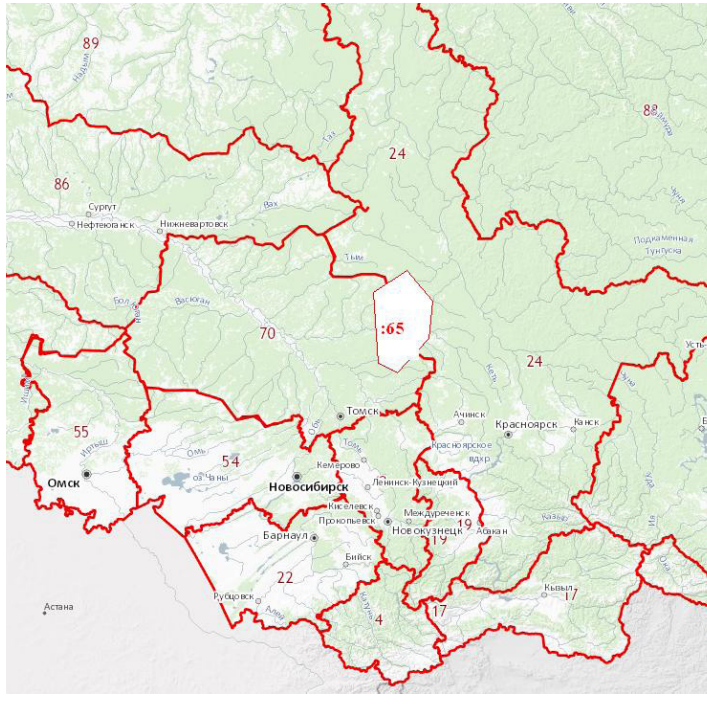


2. По публичной кадастровой карте определите наименование и номера кадастровых единиц, по территории которых протекает р. Чусовая (см. рисунок).

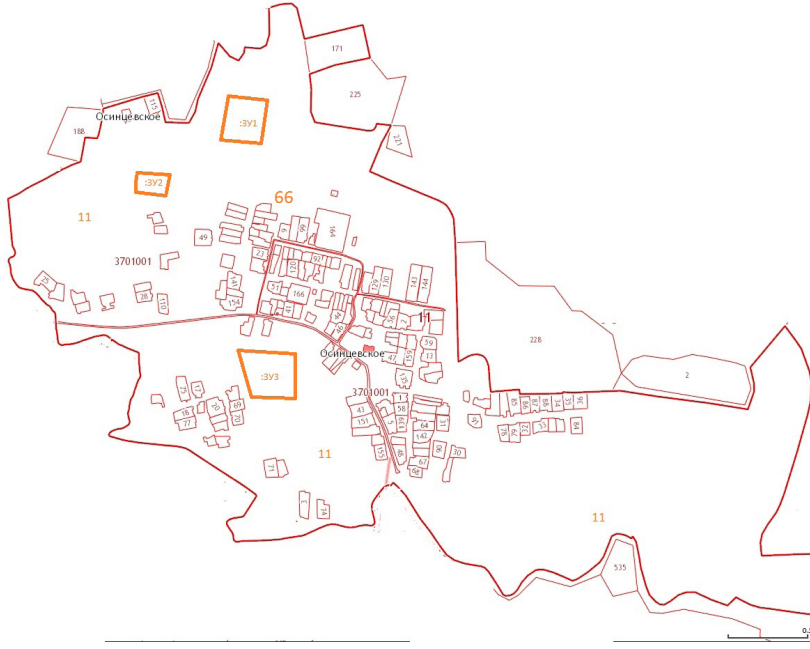


3. По публичной кадастровой карте определите наименование и номера кадастровых единиц, где располагается автомобильная дорога Р-354 (см. рисунок).

4. Присвойте кадастровый номер земельному участку, отведенному под размещение природного заповедника (см. рисунок).



5. Присвойте кадастровый номер вновь образуемому земельному участку (см. рисунок).



2.6. Тестовые задания

1. Для каких целей осуществляется кадастровое деление Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы?

a) в целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров
b) в целях осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости
c) в целях осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости

2. Что присваивается каждому кадастровому району?

a) уникальные учетный номер и наименование
b) порядковые номера
c) идентификаторы и наименования

3. Чему присваиваются кадастровые номера?

a) земельным участкам, зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства, помещениям, единым недвижимым комплексам, земельным наделам, лесным массивам, и предприятиям как имущественным комплексам
b) земельным участкам, зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства, помещениям, единым недвижимым комплексам, а в случаях, установленных Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и иным объектам, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также предприятиям как имущественным комплексам
c) записям о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости

4. Если объектом недвижимости является помещение в здании, то какие виды его назначения могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости?

a) нежилое здание
b) жилое здание
c) жилое помещение, нежилое помещение

5. Что считается единицами кадастрового деления?

a) кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы
b) кадастровые области, кадастровые районы, кадастровые уезды
c) кадастровые округа, кадастровые зоны, кадастровые массивы

6. Из чего состоит учетный номер кадастрового района?

a) из учетного номера кадастрового округа, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового района в кадастровом округе (например, 24:11)
b) из условного номера кадастрового округа, разделителя в виде наклонной линии и порядкового номера кадастрового квартала в кадастровом округе (например, 12/14)
c) из условного обозначения номера кадастрового округа, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового района в кадастровом округе (например, ко:11)

7. Ограничивается ли максимальное количество знаков в учетных и порядковых номерах единиц кадастрового деления?

a) не ограничивается
b) ограничивается

8. Какая единица кадастрового деления создается в целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых округов?

a) кадастровый район с учетным номером 0 и наименованием «Общероссийский», границы которого не совпадают с Государственной границей Российской Федерации
b) кадастровый округ с учетным номером 0 и наименованием «Общероссийский», границы которого совпадают с Государственной границей Российской Федерации
c) кадастровый квартал с учетным номером 0 и наименованием «Общий», границы которого совпадают с Государственной границей Российской Федерации

9. Используется ли повторно учетный номер кадастрового округа при осуществлении кадастрового деления в случае прекращения существования кадастрового округа?

a) нет
b) да

10. В каком из перечисленных случаев каждому объекту недвижимости, сведения о котором включаются в ЕГРН, присваивается кадастровый номер?

a) при постановке на государственный кадастровый учет
b) при обращении собственника объекта недвижимости
c) при регистрации права собственности объекта недвижимости

11. Какие зоны из перечисленных являются зонами с особыми условиями использования территорий?

a) водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
b) зоны капитальной застройки
c) зоны нарушенных земель

12. Что присваивается записям о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости?

a) номер регистрации
b) кадастровый номер
c) идентификационный реестровый номер

13. Что присваивается береговым линиям (границам водных объектов), границам зон с особыми условиями использования территорий, границам территориальных зон, границам территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации при ведении Единого государственного реестра недвижимости?

a) номер регистрации
b) кадастровый номер
c) идентификационный реестровый номер

14. Что присваивается границам охотничьих угодий, границам территорий опережающего социально-экономического развития, границам зон территориального развития в Российской Федерации, границам игорных зон, границам лесничеств, границам лесопарков при ведении Единого государственного реестра недвижимости?

a) номер регистрации
b) кадастровый номер
c) идентификационный реестровый номер

2.7. Контрольные вопросы

Единицы кадастрового деления территории. Правила присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости.

2.8. Практическое задание

Проводится описание кадастрового квартала, на территории которого проживает студент или имеет доступ. Приводится его номер, дается его характеристика, в том числе описываются его границы, удаленность от значимых объектов. Отдельно приводится фрагмент публичной кадастровой карты с кадастровым кварталом, на территории которого располагается объект исследования. Материалом служит публичная кадастровая карта, расположенная на официальном сайте Росреестра.

Пример информации с кадастровой карты:

1. 66:22:0901002:104 (обл. Свердловская, р-н Режевской, с. Глинское, ул. Ленина, дом 2, квартира 2)

Тип: земельный участок

Кад. номер: 66:22:0901002:104

Кад. квартал: 66:22:0901002

Статус: ранее учтенный

Категория земель: земли населенных пунктов

Кадастровая стоимость: 184 638,48 руб.

Декларированная площадь: 2 900 кв. м

Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства

По документу: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

Дата постановки на учет: 12.12.2007

Дата изменений сведений в ГКН: 26.10.2015
Дата выгрузки сведений из ГКН: 27.10.2015

ЗАНЯТИЕ 3

3.1. Земельный фонд Российской Федерации. Земельные участки как объекты кадастрового учета

Земельный фонд страны классифицируется по следующим признакам:

1. Административно-территориальная принадлежность:

– федеральный;
– субъектов РФ;
– муниципальных образований.

2. Форма прав на землю:

Государственная:

– федеральная;
– субъектов РФ;
– муниципальных образований.

Частная (физических и юридических лиц):

– индивидуальная;
– долевая.

Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

Пожизненное наследуемое владение – право владения земельного участка, передаваемое другому гражданину по наследству. Правообладатель может строить здания, сдавать участок в субаренду, но ему не разрешено осуществлять продажу, залог или другие сделки.

Постоянное (бессрочное) пользование – право без ограничения срока использовать предоставленный ему земельный участок. Правообладатель может сдавать в субаренду участок только с согласия владельца участка. Право бессрочного пользования не может быть продано или унаследовано.

Безвозмездное срочное пользование – временное пользование земельным участком на срок до одного года и более или безвозмездно на условиях договора

Аренда – срочное пользование земельным участком за плату на условиях договора аренды с собственником земли в течение оговоренного срока, возможность заключать договор субаренды. Аренда бывает долгосрочная (более 3 лет) и краткосрочная. Размер арендной платы определяется договором аренды.

Сервитут – право ограниченного пользования чужими земельным участком. Сервитут бывает публичный и частный.

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков. Обременение земельного участка сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком. Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.

Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

3. Категории земель

Категории земель представлены в Земельном кодексе Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, статья 7 «Состав земель в Российской Федерации».

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земли сельскохозяйственного назначения – земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

Земли населенных пунктов – земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные

участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым;

2) общественно-деловым;

3) производственным;

4) инженерных и транспортных инфраструктур;

5) рекреационным;

6) сельскохозяйственного использования;

7) специального назначения;

8) военных объектов;

9) иным территориальным зонам.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Земли особо охраняемых территорий и объектов – земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим. К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

1) особо охраняемых природных территорий;

2) природоохранного назначения;

3) рекреационного назначения;

4) историко-культурного назначения;

5) особо ценные земли.

Земли лесного фонда – лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие);

Земли водного фонда – земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах или занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах;

Земли запаса – земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, случаев выполнения работ, связанных с пользованием недрами на таких землях, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

4. Субъект земельных отношений

Участники земельных отношений представлены в Земельном кодексе Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. ЗК РФ, статья 5. Участники земельных отношений:

- Российская Федерация;
- субъект РФ;
- муниципальное образование;
- физические лица;
- юридические лица.

5. Качественное и экологическое состояние

6. Земельные угодья

Сельскохозяйственные:

- пашня;
- многолетние насаждения;
- залежь;
- сенокосы;
- пастбища.

Несельскохозяйственные:

– леса;
– кустарники;
– болота;
– застроенные территории.

Сельскохозяйственные угодья – это земли, используемые или предназначенные для выращивания сельскохозяйственной продукции. К сельскохозяйственным относятся следующие виды угодий: пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения.

К ***пашне*** относятся земельные участки, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав в полях севооборотов, чистые пары и выводные поля.

К ***многолетним насаждениям*** относятся участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми или травянистыми многолетними насаждениями, способными давать урожай плодово-ягодной, технической или лекарственной продукции. В составе многолетних насаждений отдельно выделяют и учитывают сады, ягодники, виноградники, плодопитомники, хмельники, плантации эфиромасличных культур и чая, тутовники.

К ***залежи*** относятся ранее распаханные земли, на которых более года с момента уборки последнего урожая не производится посев сельскохозяйственных культур и не осуществляется подготовка под пар.

К ***сенокосам*** относятся участки, покрытые многолетней травянистой растительностью, систематически используемые для сенокошения.

По генезису выделяются следующие типы сенокосов:

– ***заливные*** – сенокосы с разнотравной растительностью, обычно занимают низкие местоположения, систематически заливаемые талыми водами на срок не менее 10 дней (речные долины, поймы рек, низины);

– ***суходольные*** – располагаются по сухим логам, балкам, на равнинных участках, водоразделах, на незначительных понижениях местности, лесных полянах, увлажняемых, в основном, за счет атмосферных осадков. Они могут занимать долины мелких ручьев и речек, которые заливаются талыми водами, но очень непродолжительное время;

– ***заболоченные*** – это обычно сенокосы на избыточно увлажненных местоположениях, приуроченных к пониженным элементам рельефа или слабо дренированным выровненным плоским территориям, притеррасным участкам поймы и к пониженным водораздельным и равнинным плато, а также окраинам болот с влаголюбивой травянистой растительностью.

По степени окультуривания сенокосы подразделяют:

– на ***естественные сенокосы*** – сенокосы, на которых мероприятия по окультуриванию не проводились;

– ***сенокосы поверхностного улучшения*** – сенокосы, на которых проведенные мероприятия не затрагивают дернину и не влияют на изменение состава травостоя, но способствуют повышению урожайности трав и создают условия для механизированной заготовки сена;

– ***сенокосы коренного улучшения*** – сенокосы, на которых проведен комплекс мелиоративных, агротехнических и прочих мероприятий, направленных на улучшение качественного состава трав.

По качественному состоянию сенокосы подразделяют:

– на ***чистые***, на которых отсутствует древесно-кустарниковая растительность, кочки, пни, камни, либо они занимают равномерно до 10 % площади;

– ***слабозакочкаренные*** – закочкаренная площадь не превышает 20 %, площади оцениваемого участка;

– ***средне- и сильнозакочкаренные*** – при закочкаренности соответственно не более 30 и 70 % площади;

– ***слабозакустаренные (слабозалесенные)*** – древесно-кустарниковая растительность равномерно распределена но участку и занимает не более 30 % его площади;

– ***средне- и сильнозакустаренные (средне- и сильнозалесенные)*** – площадь, занятая древесно-кустарниковой растительностью не превышает соответственно 50 и 70 %.

При наличии на сенокосном участке всех «мешающих» факторов (кочек, камней, кустарников, древесной растительности) отмечается главный из них (наиболее распространенный), влияющий на продуктивность участка или затрудняющий его использование.

К ***пастбищам*** относятся земельные участки, покрытые многолетней травянистой растительностью, систематически используемые

для выпаса скота, непригодные для сенокошения и не являющиеся залежами.

В целом классификация и качественная оценка пастбищ аналогичны сенокосам, они подразделяются на суходольные и заболоченные, улучшенные пастбища, на пастбища поверхностного и коренного улучшения; аналогичны оценки и по качественному состоянию (закочкаренности, закустаренности и т. д.).

К ***несельскохозяйственным*** относятся следующие виды угодий: лесные земли, древесно-кустарниковые насаждения, болота, земли под водой, нарушенные земли, земли под постройками, прочие, не используемые в сельском хозяйстве.

Лесные земли – это участки, покрытые лесом, включая сомкнувшиеся и несомкнувшиеся лесные культуры, редины, вырубки, гари и погибшие насаждения, необлесившиеся лесосеки, прогалины и пустыри, лесные питомники.

Покрытые лесом участки – это площади, занятые древесной и кустарниковой растительностью более чем на 30 %.

Несомкнувшиеся лесные культуры – это искусственно созданные лесные насаждения, не переведенные в лесопокрытую площадь.

Редины – это участки лесной площади, древостой которых без молодняка занимает менее 30 %.

Вырубки – это площади, на которых вырублен древостой, а молодняк не сомкнулся.

Гари и погибшие насаждения – это участки лесных насаждений, поврежденные пожарами, длительными подтоплениями, болезнями и вредителями до степени прекращения роста.

Необлесившиеся лесосеки – лесные площади с вырубленным древостоем, не имеющие самосева, подроста или порослевого возобновления.

Прогалины – лесные площади, лишенные деревьев, но сохранившие элементы лесной растительности.

Пустыри – это вырубки и гари, находящиеся более 10 лет в безлесном состоянии.

Лесные питомники – это площади, используемые для выращивания лесокультурного посадочного материала, включая маточную плантацию, посевное отделение, отделение зеленого черенкования и черенковых саженцев.

К *древесно-кустарниковым насаждениям* относятся участки, не входящие в государственный лесной фонд, занятые полезащитными лесными полосами.

Болота – это земельные участки, избыточно увлажненные грунтовыми и атмосферными водами, с наличием на поверхности разложившихся и неразложившихся растительных остатков в виде торфа.

По генезису различают:

– верховые болота, связанные с автоморфным увлажнением;

– низинные, занимающие пониженные участки и увлажняемые грунтовыми и поверхностными водами;

Земли под водой – это участки, занятые естественными и искусственными водоемами.

К ***нарушенным*** относятся земли, почвенный покров которых поврежден или полностью уничтожен при разработке и переработке месторождений полезных ископаемых, проведении геологоразведочных, строительных и иных работ.

Земли под постройками – это участки, занятые дорогами, улицами, площадями и скотопрогонами, общественными постройками.

Прочие, не используемые в сельском хозяйстве земли – развеваемые пески, овраги, ледники, земли, занятые осыпями, оползнями, щебенистыми и глинистыми поверхностями и галечниками и иные неиспользуемые земли.

7. Землепользования

Землепользования – участки земли, находящиеся в чьем-либо ведении, владении, пользовании, собственности.

К землепользованиям сельскохозяйственных организаций и предприятий относят:

– государственные и муниципальные унитарные предприятия, в том числе казенные;

– сельскохозяйственные кооперативы;

– хозяйственные товарищества и общества;

– научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения;

– подсобные хозяйства;

– общинно-родовые хозяйства;

– казачьи общества.

К землепользованиям граждан (объединений граждан), занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, относят:

– ***крестьянское (фермерское) хозяйство*** – объединение граждан, связанных родством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии (*Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»*). Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом ведение такого хозяйства осуществляется индивидуальными предпринимателями;

– ***личное подсобное хозяйство*** – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции (*Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»*);

– ***служебные наделы*** предоставляются для сельскохозяйственного использования работникам предприятий, учреждений и организаций транспорта, лесного, водного, рыбного хозяйства, охотничьего хозяйства. Служебные наделы предоставляются во временное пользование;

– ***дачное некоммерческое объединение*** создается гражданами в целях отдыха, а также выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля с правом возведения жилого строения;

– ***объединение граждан по садоводству*** – некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах с целью выращивания плодовых, ягодных, огородных культур, отдыха с правом возведения на земельных участках жилых зданий, хозяйственных строений, сооружений;

– ***объединения граждан по огородничеству*** – некоммерческие организации, учрежденные гражданами на добровольных началах с целью выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур, картофеля с правом или без права

возведения на земельном участке некапитального жилого строения и хозяйственных строений, и сооружений;

– ***объединения граждан по животноводству*** – некоммерческие организации, созданные гражданами с целью выпаса скота, сенокошения на время содержания скота или для совместного выращивания скота с правом возведения хозяйственных построек.

– ***земли, предоставленные в целях жилищного строительства***, используются для возведения домов и хозяйственных строений. Размер участка, предоставленного для целей индивидуального жилищного строительства, позволяет разместить дом и использовать землю для производства сельхозпродукции;

– ***земли, используемые гражданами для сенокошения и пастьбы скота***, предоставляются в аренду, пользование из муниципальных земель;

– ***земли, используемые гражданами, являющимися представителями коренных малочисленных народов***, предоставляются для ведения традиционного хозяйствования и промысла.

3.2.Тестовые задания

1. Сколько категорий в составе земель в Российской Федерации?
a) шесть
b) пять
c) семь

2. Относятся ли к сельскохозяйственным угодьям сенокосы?
a) да
b) нет

3. Относится ли к сельскохозяйственным угодьям пашня?
a) нет
b) да

4. Какой категорией земель признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов?

a) земли запаса
b) земли поселений
c) земли населенных пунктов

5. Могут ли земли промышленности и иного специального назначении быть расположены в границах населенного пункта?
a) да
b) нет

6. Могут ли земельные участки в черте поселений использоваться для ведения личного подсобного хозяйства?
a) нет
b) да

7. Земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории), это...
a) садовый земельный участок
b) огородный земельный участок
c) дачный земельный участок

3.3. Контрольные вопросы

1. Сгруппируйте формы прав на объекты недвижимости.
2. Категории земель. Виды земельных угодий.

3.4. Темы докладов

1. Возникновение кадастров на Руси.
2. Причины возникновения земельных отношений и способы разграничения территории в древности.

3. Первые писцовые межевания.
4. Валовое писцовое межевание.
5. Вотчинное и поместное землевладение.
6. Формирование класса крепостных крестьян.
7. Монастырское и церковное землевладение.
8. Виды и формы землевладения в феодально-крепостническую эпоху на Руси XII–XV вв.
9. Земельные отношения в период зарождения капитализма в России.
10. Земельные преобразования Петра I.
11. Генеральное межевание.
12. Специальное межевание.
13. Кризис крепостной системы.
14. Социально-экономические предпосылки отмены крепостного права.
15. Барщинная и оброчная система ведения хозяйства.
16. Попытки правительства упорядочить отношения между помещиками и крестьянами в период кризиса крепостной системы.
17. Реформа 1861 года.
18. Итоги реформы 1861 года и недовольство крестьян.
19. Столыпинская реформа.
20. Кадастровые работы после Октябрьской революции 1917 г.
21. Кадастровые работы в период коллективизации.
22. Кадастровые работы в условиях колхозно-совхозного строя.
23. Реформирование земельных отношений в России в начале XX века.

ЗАНЯТИЕ 4

4.1. Объекты капитального строительства, как объекты кадастрового учета

Объект капитального строительства (ОКС) – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Разрешенное использование объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Создание и изменение ОКС связано с понятиями «строительство», «реконструкция», «переустройство» и «перепланировка».

Строительство – создание зданий, строений, сооружений, в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. При перепланировке границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два помещения и более без согласия собственников других помещений, в случае если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменения границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменения долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

К особо опасным и технически сложным объектам относятся:

1) объекты использования атомной энергии (в том числе ядерные установки, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ);

2) гидротехнические сооружения первого и второго классов, устанавливаемые в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений;

3) линейно-кабельные сооружения связи и сооружения связи, определяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) линии электропередачи и иные объекты электросетевого хозяйства напряжением 330 кВ и более;

5) объекты космической инфраструктуры;

6) аэропорты и иные объекты авиационной инфраструктуры;

7) объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

8) метрополитены;

9) морские порты, за исключением морских специализированных портов, предназначенных для обслуживания спортивных и прогулочных судов;

10) тепловые электростанции мощностью 150 мегаватт и выше;

11) опасные производственные объекты, на которых:

а) получаются, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества в количествах, превышающих предельные.

б) получаются расплавы черных и цветных металлов и сплавы на основе этих расплавов;

в) ведутся горные работы, работы по обогащению полезных ископаемых, а также работы в подземных условиях;

г) используются стационарно установленные канатные дороги и фуникулеры.

К уникальным объектам относятся объекты капитального строительства, в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из следующих характеристик:

1) высота более чем 100 метров;

2) пролеты более чем 100 метров;

3) наличие консоли более чем 20 метров;

4) заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли более чем на 10 метров;

5) наличие конструкций и конструкционных систем, в отношении которых применяются нестандартные методы расчета с учетом физических или геометрических нелинейных свойств либо разрабатываются специальные методы расчета.

Основными ОКС, подлежащими техническому учету и технической инвентаризации, являются здания и помещения.

4.2. Классификация и основные характеристики зданий

По назначению:

1. ***Нежилое здание*** – здание, предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей.

2. ***Жилой дом*** – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

3. ***Многоквартирный дом*** – жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы.

Жилые здания делятся на следующие типы (Свод правил от 13.05.2022 № 54.13330.2022):

1. ***Жилое здание секционного типа –*** здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор.

2. ***Жилое здание галерейного типа*** – здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы.

3. ***Жилое здание коридорного типа*** – здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общий коридор не менее чем на две лестницы.

4. ***Блокированный жилой дом*** – здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок.

По расположению на земельном участке:

1. ***Основным*** называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно или более зданий.

2. ***Служебным*** называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. Служебные строения зачастую бывают некапитального типа и при технической инвентаризации их внутренние помещения не измеряются и не учитываются. К числу служебных строений относятся сараи, гаражи (индивидуального пользования), навесы, дворовые погреба и т. п.

При определении этажности здания учитываются площадки, ярусы этажерок и антресоли, площадь которых на любой отметке составляет более 40 % площади этажа здания:

Этаж подвальный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

Этаж цокольный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

Этаж надземный – этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

Этаж технический – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средних частях здания.

Этаж мансардный (мансарда) – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

4.3. Классификация и основные характеристики помещений

Помещение – пространство внутри дома, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями.

По назначению помещения делятся на жилые и нежилые.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Для перевода жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет:

– заявление о переводе помещения;

– правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

– план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

– поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

– подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

К жилым помещениям относятся:

– жилой дом, часть жилого дома;

– квартира, часть квартиры. ***Квартирой*** признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

– ***комната*** – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

4.4. Формы зданий и помещений

Барак – одно- или двухэтажное здание, предназначенное для проживания, с общей кухней и санитарным узлом, как правило, деревянное, рассчитанное на короткий срок службы (10–20 лет).

Дворовые сооружения – постройки вспомогательного, хозяйственного назначения. К ним относятся заборы, ворота, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия и т. п.

Домовладение – жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке.

Строение – отдельно построенное здание, дом, состоящее из одной или нескольких частей, как одно целое, а также служебные строения.

Пристройкой называется часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, является вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую

капитальную стену. Пристройки в большинстве своем имеют внутреннее сообщение с основным зданием. К ним следует относить: пристроенные кухни, жилые пристройки, сени, тамбуры, веранды и т. п. Все пристройки разделяются на отапливаемые и холодные, общая площадь помещений в отапливаемых пристройках учитывается в составе жилищного фонда.

Веранда – застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него.

Терраса – огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу, размещается на земле или над нижерасположенным этажом.

Мезонин – надстройка, возвышающаяся над общей крышей жилого дома, которая по площади меньше нижележащего этажа.

Вставка (встройка) в одноэтажном производственном здании – двух- или многоэтажная часть здания, размещенная в пределах одноэтажного здания по всей его высоте и ширине (вставка) или части высоты и ширины (встройка), выделенная ограждающими конструкциями.

Площадка – одноярусное сооружение (без стен), размещенное в здании или вне его, опирающееся на самостоятельные опоры, конструкции здания или оборудования и предназначенное для установки, обслуживания или ремонта оборудования.

Этажерка – многоярусное каркасное сооружение (без стен), свободно стоящее в здании или вне его и предназначенное для размещения и обслуживания технологического и прочего оборудования.

Вестибюль – помещение перед входом во внутренние части жилого дома, предназначенное для приема и распределения потоков посетителей.

Тамбур – проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникновения холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.

Прихожая (передняя) – часть помещения, имеющая непосредственный выход на лестницу, коридор общего пользования и т. п. Если передняя разгорожена глухой перегородкой, то помещение отгороженной части передней с окнами в наружной стене считается жилой комнатой.

Лифтовой холл – помещение перед входом в лифты.

Лоджия – перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты.

Эркер – выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.

Антресоль – площадка, занимающая верхнюю часть объема помещения, предназначенная для увеличения его площади, размещения вспомогательных складских и других помещений.

4.5. Понятие и классификация жилищного фонда

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

1) на ***частный жилищный фонд*** – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) ***государственный жилищный фонд*** – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) ***муниципальный жилищный фонд*** – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

1) на ***жилищный фонд социального использования*** – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) ***индивидуальный жилищный фонд*** – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания,

проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

3) ***жилищный фонд коммерческого использования*** – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

4) ***специализированный жилищный фонд*** – совокупность жилых помещений, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых из государственного и муниципального жилищных фондов;

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

– служебные жилые помещения;
– жилые помещения в общежитиях;
– жилые помещения маневренного фонда;
– жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
– жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами;
– жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

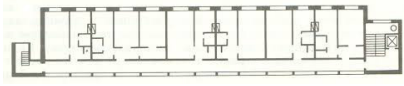
4.6. Ситуационные задачи

1. Выделите особо опасные, технически сложные и уникальные объекты капитального строительства:

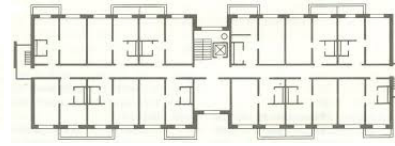
А. Жилой 30-этажный дом
Б. Линия электропередач 6 кВ
В. Останкинская телебашня
Г. Станция метро «Уральская»
Д. Центральный стадион

Е. Нижнетагильский металлургический комбинат
Ж. Здание Екатеринбургского цирка
З. Центр управления полетов в г. Королеве
И. Мост через Керченский пролив

2. Определить типы жилых зданий (секционный, галерейный, коридорный, блокировочный).

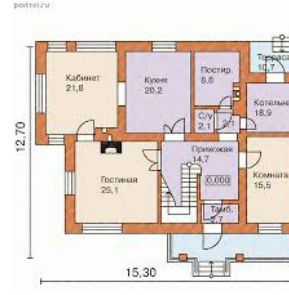


А



Б

В



Г

3. Определить этажность и виды этажей зданий.

4. Дайте название формам части здания, помещения.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

4.7. Тестовые задания

1. К какому понятию относится определение «Замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения»?

a) перепланировка
b) переустройство
c) реконструкция

2. Вправе ли собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принад-

лежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, объединить эти помещения в одно?

a) нет
b) да

3. Какой документ не требуется для изменения назначения жилого помещения в нежилое помещение, или нежилого помещения в жилое помещение собственнику соответствующего помещения?

a) заявление о переводе помещения
b) правоустанавливающие документы на переводимое помещение
c) план эвакуации при пожаре

4. Что такое совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц?

a) жилой фонд социального использования
b) жилищный фонд города
c) частный жилищный фонд

5. Что такое жилое здание секционного типа?

a) здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор
b) здание, в котором все квартиры секции имеют выходы через общий коридор не менее чем на две лестницы
c) здание, в котором все квартиры секции имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы

6. Допускается ли использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами?

a) Допускается после обращения в суд за разрешением на осуществление предпринимательской деятельности
b) не допускается

c) допускается, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение

7. Вставьте пропущенное слово. «Границы между смежными помещениями могут быть изменены ... согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме».

a) с
b) без

8. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений. Какие из перечисленных последствий не должны повлечь за собой такие изменения?

a) реконструкция соседних помещений
b) изменение границ других помещений
c) перепланировка помещений в многоквартирном доме

9. Как называется этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений?

a) этаж технический
b) этаж цокольный
c) этаж подвальный

10. Как называется площадка, занимающая верхнюю часть объема помещения жилого дома, предназначенная для увеличения его площади, размещения вспомогательных складских и других помещений?

a) мансарда
b) антресоль
c) веранда

11. Как называется одно- или двухэтажное здание, предназначенное для проживания, с общей кухней и санитарным узлом, как правило, деревянное, рассчитанное на короткий срок службы 10–20 лет?

a) барак
b) веранда
c) мансарда

12. Как называется проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникновения холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения?

a) веранда
b) тамбур
c) эркер

4.8. Контрольные вопросы

1. Объекты капитального строительства как объекты кадастрового учета. Понятия «строительство», «реконструкция», «переустройство» и «перепланировка».
2. Классификация и основные характеристики зданий.
3. Прокомментируйте обоснованность разделения на здания и помещения. В чем основное отличие?
4. Классификация и основные характеристики помещений.
5. Выделите общее и отличия между понятиями «балкон» и «лоджия».

ЗАНЯТИЕ 5

5.1. Кадастровая деятельность. Кадастровые инженеры

Кадастровая деятельность осуществляется в соответствии Федеральным законом от 24.07.2007 № 221 «О кадастровой деятельности».

Кадастровой деятельностью является выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях.

Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер.

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

5.2. Условия принятия и членства физического лица в саморегулируемой организации кадастровых инженеров

Обязательными условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются (статья 29 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»):

1) наличие гражданства Российской Федерации;

2) наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений;

3) наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ (далее – стажировка);

4) сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности;

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.

Решение о приеме физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров принимается такой саморегулируемой организацией в срок не более чем двадцать рабочих дней с даты поступления в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров заявления физического лица и документов (информации), подтверждающих соответствие такого лица обязательным условиям принятия в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Организация прохождения стажировки осуществляется саморегулируемой организацией кадастровых инженеров в соответствии с правилами стажировки. Правилами стажировки могут быть установлены особенности прохождения стажировки физическими лицами, ранее замещавшими должности в органе регистрации прав,

в части определения перечня должностей, для которых срок стажировки может быть сокращен, но не более чем на один год.

Физическое лицо, не прошедшее стажировку, вновь допускается к прохождению стажировки на общих основаниях.

Контроль над стажировкой осуществляют руководитель стажировки и саморегулируемая организация кадастровых инженеров.

Проведение экзамена в целях подтверждения наличия у претендента профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, организуется национальным объединением. Экзамен проводится в форме тестирования. Экзамен принимается комиссией, формируемой национальным объединением (далее – комиссия).

Обязательными условиями членства кадастровых инженеров в саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются (статья 29 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»):

1) соответствие обязательным условиям принятия физического лица в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров (см. выше);

2) соблюдение предусмотренных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений требований к осуществлению и организации кадастровой деятельности;

3) внесение установленных саморегулируемой организацией кадастровых инженеров взносов.

5.3. Условия исключения физического лица из саморегулируемой организации кадастровых инженеров

Кадастровый инженер исключается из саморегулируемой организации кадастровых инженеров в случае (статья 29 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»):

1) установления факта представления кадастровым инженером подложных документов при принятии в саморегулируемую орга-

низацию кадастровых инженеров. В этом случае физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

2) подачи кадастровым инженером заявления о выходе из саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

3) нарушения кадастровым инженером обязательных условий членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров. В этом случае физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров в течение двух лет;

4) признания кадастрового инженера недееспособным или ограниченно дееспособным. В этом случае физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

5) принятия в течение календарного года органом регистрации прав решений об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, если в течение срока приостановления осуществления кадастрового учета не устранены причины, препятствующие ему, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории и суммарное количество которых составляет двадцать пять и более процентов от общего количества решений об осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории, при условии, что общее количество таких решений должно быть не менее двадцати. В этом случае физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров в течение двух лет;

6) принятия за последние три года деятельности кадастрового инженера органом регистрации прав десяти и более решений о необ-

ходимости устранения воспроизведенных в Едином государственном реестре недвижимости ошибок, содержащихся в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории и связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее – реестровая ошибка);

7) неосуществления кадастровым инженером кадастровой деятельности в течение трех лет;

8) непредставления кадастровым инженером в орган регистрации прав актов согласования местоположения границ земельных участков. В этом случае физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров в течение двух лет;

9) нарушения кадастровым инженером срока уплаты членских взносов, установленного саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, более чем на три месяца. В этом случае физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, не вправе претендовать на членство в течение шести месяцев.

Решение об исключении кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров принимается саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер.

Кадастровый инженер признается исключенным из саморегулируемой организации кадастровых инженеров и, следовательно, не вправе осуществлять кадастровую деятельность с даты исключения сведений о нем из реестра членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Сведения о кадастровом инженере исключаются из реестра членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров в случае поступления документов, которые подтверждают смерть кадастрового инженера или признание его безвестно отсутствующим.

В случае если в отношении кадастрового инженера, подавшего в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров заявление о выходе из нее, рассматривается дело о применении к нему

мер дисциплинарного воздействия, решение об исключении такого кадастрового инженера принимается в срок не более чем один месяц после завершения рассмотрения этого дела.

Физическое лицо, которому отказано в приеме в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров или которое исключено из нее, вправе обжаловать соответствующее решение в суде.

5.4. Формы организации кадастровой деятельности

Кадастровый инженер может выбрать одну из следующих форм организации своей кадастровой деятельности *(Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Статья 31. Формы организации кадастровой деятельности)*:

1) в качестве индивидуального предпринимателя;

2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом, которое, в свою очередь, должно:

а) иметь в штате не менее двух кадастровых инженеров, которые вправе осуществлять кадастровую деятельность;

б) обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц, при выполнении соответствующих кадастровых работ;

в) отстранить от выполнения кадастровых работ (не допускать к выполнению кадастровых работ) кадастрового инженера:

– исключенного из саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

– не прошедшего в установленном порядке обучения по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации;

– привлеченного в качестве обвиняемого, в отношении которого судом вынесено постановление о его временном отстранении от должности.

Кадастровый инженер обязан предоставлять саморегулируемой организации кадастровых инженеров информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе его наи-

менование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номера контактных телефонов, а также о любых изменениях этой информации в течение десяти рабочих дней;

Юридическое лицо вправе отстранить от выполнения кадастровых работ кадастрового инженера на период проведения в отношении его плановой или внеплановой проверки саморегулируемой организацией кадастровых инженеров. При этом заработная плата такому кадастровому инженеру начисляется в течение всего времени проведения проверки.

Обязанность по хранению документов, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ, и передаче их в орган регистрации прав возлагается на юридическое лицо, работником которого является кадастровый инженер.

Кадастровый инженер вправе выбирать формы организации своей кадастровой деятельности и место ее осуществления самостоятельно.

Кадастровый инженер обязан (*Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ, статья 29.1. Права и обязанности кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности*) иметь печать с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации, а также иметь усиленную квалифицированную электронную подпись; хранить акты согласования местоположения границ земельных участков и передавать их в орган регистрации прав в порядке и в сроки, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений; один раз в три года проходить обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации, срок освоения которой устанавливается типовой дополнительной профессиональной программой в одной из организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по усмотрению кадастрового инженера.

5.5. Основания для выполнения кадастровых работ

Основания для выполнения кадастровых работ представлены в статье 35 «Основания для выполнения кадастровых работ» и статье 36 «Договор подряда на выполнение кадастровых работ» Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого договора подряда на выполнение кадастровых работ. Кадастровые работы вправе выполнять только кадастровый инженер.

Кадастровые работы могут быть выполнены также на основании определения суда. Суд самостоятелен в выборе соответствующего кадастрового инженера. Расходы, связанные с выполнением таких кадастровых работ, и денежное вознаграждение соответствующему кадастровому инженеру подлежат возмещению и выплате в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Кадастровый инженер 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.

Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ.

5.6. Договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера

Информация по данной теме представлена в статье 29.2 «Ответственность кадастрового инженера. Договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера» Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований федеральных законов, иных норматив-

ных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

Убытки, причиненные действиями (бездействием) кадастрового инженера заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, подлежат возмещению за счет страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

Объектом страхования являются имущественные интересы.

Страховым случаем по договору является возникновение обязанности этого кадастрового инженера возместить убытки, причиненные заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, действиями (бездействием) кадастрового инженера в результате осуществления кадастровой деятельности с нарушением требований Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов в области кадастровых отношений, установленной вступившим в законную силу решением суда или признанной таким кадастровым инженером и страховщиком.

Страхователем по договору выступают кадастровый инженер (далее – личное страхование) и (или) на основании решения общего собрания членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров саморегулируемая организация кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер (далее – коллективное страхование).

Договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера заключается на срок не менее чем один год с возможностью его продления на новый срок и с условием возмещения убытков, причиненных в период действия такого договора. Страховые тарифы по договору определяются страховщиком с учетом обстоятельств, влияющих на степень риска возникновения ответственности кадастрового инженера, в том числе стажа работы кадастрового инженера, количества предыдущих страховых случаев. Размер страховой суммы не может составлять менее двух с половиной миллионов рублей в отношении каждого кадастрового инженера.

Размер страховой суммы, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая, не может превышать размера страховой суммы, установленной таким договором страхования.

Контроль над соблюдением кадастровыми инженерами требований настоящей статьи осуществляется саморегулируемой организацией кадастровых инженеров. Надзор за соблюдением саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров требований настоящей статьи осуществляется органом государственного надзора.

5.7. Ситуационные задачи

1. Соответствует ли Петров Иван Сидорович обязательным условиям принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров, которым в саморегулируемую организацию поданы следующие документы: а) копия паспорта; б) диплом о среднем профессиональном образовании по специальности «Земельно-имущественные отношения»; в) справка с места работы (должность – помощник кадастрового инженера; стаж работы 1,5 года); г) справка об отсутствии судимости; д) свидетельство об индивидуальном номере налогоплательщика; е) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС).

2. В настоящее время в кадастровой организации «Кадастровик» работают 5 сотрудников (кадастровый инженер, директор Шмыгло С. Г., кадастровый инженер Шмыгло Л. С., кадастровый инженер Сериков К. И., помощник кадастрового инженера Попов В. С., помощник кадастрового инженера Петров И. С.). В саморегулируемую организацию поступила информация, что кадастровый инженер Шмыгло С. Г. не имеет высшего образования, а среднее профессиональное образование не позволяет ему заниматься кадастровой деятельностью. Помощник кадастрового инженера Попов В. С. соответствует обязательным условиям принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров, но им не сдан теоретический экзамен, подтверждающий наличие професси-

ональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, при этом было выяснено, что один из вопросов экзамена противоречит нормам российского законодательства. Кадастровый инженер Несговорова Люсьена Семеновна вышла замуж, сменила фамилию на Шмыгло, форму организации кадастровой деятельности (перешла на работу в кадастровую организацию мужа), а также номер контактного телефона, почтовый адрес и адрес электронной почты. Может ли при данных условиях функционировать кадастровая организация? Определите порядок действий в этих условиях сотрудников организации и саморегулируемой организации.

3. В кадастровую организацию «Кадастровик» (см. задание 2) поступило 15 заявлений на проведение кадастровых работ, при этом в 3 заявлениях указано желание заказчика о предоставлении организацией документов непосредственно в орган регистрации прав и оплаты после процедуры государственной регистрации прав объекта недвижимости. Предложенная организацией стоимость кадастровых работ составляет 7000 рублей без подачи документов в орган кадастрового учета и 8500 – с подачей документов в орган кадастрового учета, при этом желание заказчиков – уравнять стоимость кадастровых работ до 7000 рублей вне зависимости от места подачи документов и способов оплаты работ. В кадастровую организацию поступило также 3 определения суда о проведении экспертизы кадастровых работ и назначении экспертом кадастрового инженера Серикова К. И. Определите порядок составления документов, укажите стороны договора подряда и обязательные условия его составления при осуществлении кадастровых работ.

4. В кадастровой организации «Кадастровик» (см. задания 2, 3) за отчетный период у кадастрового инженера Шмыгло С. Г. оформлено 225 межевых планов и 124 технических плана; у кадастрового инженера Шмыгло Л. С. – 18 межевых планов, у кадастрового инженера Серикова К. И. – 375 межевых планов и 235 технических планов. Органом регистрации прав за этот период было вынесено 155 решений об отказе в осуществлении кадастрового учета (в течение срока приостановления осуществления кадастрового учета не устранены причины, препятствующие его осуществлению), которые связаны с подготовленными кадастровыми инженерами документами, из которых 35 решений по межевым и техническим планам Шмыгло С. Г.;

5 – по межевым планам Шмыгло Л. С.; 115 – по межевым и техническим планам Серикова К. И. Кроме того, органом регистрации прав за отчетный период принято 12 решений о необходимости устранения реестровых ошибок в сведениях, связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером Шмыгло С. Г. при определении местоположения границ объектов недвижимости. Есть ли основания у саморегулируемой организации для исключения кадастровых инженеров – сотрудников кадастровой организации из состава членов саморегулируемой организации? Может ли при данных условиях функционировать кадастровая организация?

5. В кадастровую организацию «Кадастровик» (см. задания 2–4) поступило 157 заявлений граждан о проведении кадастровых работ, из которых 105 – в отношении образования земельных участков; 12 – в отношении перепланировки и переустройства квартир; 25 – в отношении построенных индивидуальных жилых домов, 15 – в отношении прекративших свое существование зданий и сооружений. Определить количество межевых и технических планов, актов обследования, которое необходимо подготовить кадастровой организации. Определите сроки выполнения кадастровых работ (продолжительность рабочего дня составляет 8 часов при 5-дневной рабочей неделе) и равномерно распределите объем их выполнения по действующим кадастровым инженерам организации, если известно, что на подготовку одного межевого плана необходимо затратить 2 часа, технического плана – 1,5 часа, акта обследования – 0,5 часа, эти нормы снижаются на 20 % с участием каждого помощника кадастрового инженера.

6. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров «Траст», членами которой являются кадастровые инженеры организации «Кадастровик» (см. задания 2–5), выбрала коллективный способ страхования и страховую организацию «Страховщик». Размер страховой суммы по договору составил 3 000 000 рублей в отношении каждого кадастрового инженера. Определите размер страховых тарифов, если ежегодная тарифная ставка составляет 0,2 % от страховой суммы. Страховщиком установлены коэффициенты к тарифной ставке: понижающий в 0,5 % за каждый год стажа работы и повышающий в 15,5 % за каждый предыдущий страховой случай. Стаж работы у кадастрового инженера Шмыгло Л. С. составил 5 лет, Серикова К. И. – 27 лет.

Количество предыдущих страховых случаев у кадастрового инженера Шмыгло Л. С. не зафиксировано, у Серикова К. И. – 1.

5.8. Тестовые задания

1. Кто обладает специальным правом на осуществление кадастровой деятельности?

a) физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров
b) специалист с квалификационным аттестатом кадастрового инженера

2. Кто принимает решение об исключении кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров?

a) саморегулируемая организация кадастровых инженеров
b) национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров

3. Является ли нарушение кадастровым инженером срока уплаты членских взносов, установленных саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, основанием для исключения из саморегулируемой организации кадастровых инженеров?

a) да
b) нет

4. После установления факта представления кадастровым инженером Ивановым А. В. подложных документов при принятии в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров он был исключен из саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Вправе ли Иванов А. В. претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров?

a) нет
b) да
c) определяет саморегулируемая организация кадастровых инженеров

5. Вправе ли кадастровый инженер принять решение об осуществлении своей кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя?

a) да
b) нет

6. Сколько кадастровых инженеров должно быть в штате юридического лица для осуществления кадастровой деятельности?

a) не менее двух
b) не менее четырех

7. С какого момента смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ?

a) с момента подтверждения ее кадастровым инженером
b) с момента подтверждения ее юридическим лицом, осуществляющим кадастровую деятельность
c) с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ

8. Закончите предложение. Договор подряда на выполнение кадастровых работ является:

a) предварительным договором
b) договором контрактации
c) публичным договором

9. Что следует понимать под страховым случаем по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера?

a) возникновение обязанности саморегулируемой организации кадастровых инженеров возместить убытки, причиненные заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам действиями (бездействием) кадастрового инженера в результате осуществления кадастровой деятельности с нарушением требований Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов в области кадастровых отношений, установленной вступившим в законную силу решением суда или признанной таким кадастровым инженером и страховщиком

b) возникновение обязанности юридического лица, работником которого является кадастровый инженер, или индивидуального предпринимателя возместить убытки, причиненные заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, в результате невыполнения договора подряда
c) возникновение обязанности кадастрового инженера возместить убытки, причиненные заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, действиями (бездействием) кадастрового инженера в результате осуществления кадастровой деятельности с нарушением требований Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов в области кадастровых отношений, установленной вступившим в законную силу решением суда или признанной таким кадастровым инженером и страховщиком

10. Кем определяются страховые тарифы по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера?
a) страховщиком
b) саморегулируемой организации кадастровых инженеров
c) кадастровым инженером

5.9. Контрольные вопросы

1. Перечислите обязательные условия принятия в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров.
2. Перечислите причины исключения из саморегулируемой организации кадастровых инженеров.
3. Формы организации кадастровой деятельности.
4. Основания для выполнения кадастровых работ.
5. Договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

ЗАНЯТИЕ 6

6.1. Саморегулируемые организации кадастровых инженеров, ее функции, права. Организационно-правовая форма. Требования для включения в государственный реестр

Информация по данной теме представлена в статье 30 «Саморегулируемые организации кадастровых инженеров» Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Саморегулируемые организации кадастровых инженеров создаются в организационно-правовой форме ассоциаций, союзов, основанных на членстве в них кадастровых инженеров, в целях обеспечения условий для профессиональной деятельности кадастровых инженеров, разработки и утверждения стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля над соблюдением кадастровыми инженерами требований Федерального закона «О кадастровой деятельности», других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений.

Статус саморегулируемой организации кадастровых инженеров приобретается с даты включения сведений о такой ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров. За включение сведений о такой ассоциации (союзе) в государственный реестр.

Для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр необходимо соблюдение следующих обязательных требований:

1) наличие в составе этой организации не менее семисот членов, соответствующих обязательным условиям членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

2) наличие предусмотренных Федеральным законом органов управления, специализированных органов, методического органа;

3) наличие стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, разработанных и утвержденных такой ассоциацией (союзом) в соответствии с федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений.

Ассоциация (союз) утрачивает статус саморегулируемой организации кадастровых инженеров с даты исключения сведений о такой саморегулируемой организации из государственного реестра.

Функциями саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

1) разработка и утверждение стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров;

2) установление размера членских взносов и порядка их уплаты;

3) представление законных интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления;

4) прием в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров и исключение из саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

5) контроль над профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Федерального закона «О кадастровой деятельности», других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров;

6) контроль над осуществлением своими членами обязательного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров;

7) ведение реестра членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и предоставление доступа к информации, содер-

жащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований законодательства РФ;

8) организация информационного и методического обеспечения своих членов;

9) осуществление иных установленных Федеральным законом «О кадастровой деятельности» функций.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров вправе:

1) получать в органе регистрации прав информацию о результатах профессиональной деятельности своих членов;

2) запрашивать у юридического лица, работником которого является кадастровый инженер, информацию о результатах его деятельности, в том числе о жалобах на действия (бездействие) этого кадастрового инженера;

3) проводить экспертизу документов, подготовленных кадастровыми инженерами, и подготавливать по ее результатам заключение по запросам любых лиц;

4) осуществлять иные права, если соответствующие ограничения прав не предусмотрены федеральным законом «О кадастровой деятельности» и (или) уставом саморегулируемой организации.

Структура, порядок формирования, компетенция и срок полномочий органов управления, специализированных органов, методического органа саморегулируемой организации кадастровых инженеров и порядок принятия ими решений устанавливаются уставом, внутренними документами такой саморегулируемой организации в соответствии с Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

6.2. Органы саморегулируемой организации кадастровых инженеров

Информация по данной теме представлена в статье 30.1 «Органы саморегулируемой организации кадастровых инженеров» Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Органами саморегулируемой организации (СО) кадастровых инженеров являются:

– общее собрание членов СО;
– постоянно действующий коллегиальный органа управления СО;
– методический орган СО.

1. Общее собрание членов саморегулируемой организации – высший орган управления саморегулируемой организации.

К компетенции общего собрания членов саморегулируемой организации относятся:

1) принятие решения о способе обязательного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров;

2) принятие решения о выборе страховой организации;

3) принятие решений о размере членских взносов, порядке и способах их уплаты.

Общее собрание членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров правомочно принимать решения, отнесенные к его компетенции, если на нем присутствует более пятидесяти процентов общего числа членов такой саморегулируемой организации. Решения принимаются простым большинством голосов от числа голосов членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров, присутствующих на общем собрании, или в случае проведения его путем заочного голосования большинством в две трети голосов от общего числа голосов членов саморегулируемой организации.

2. Постоянно действующий коллегиальный органа управления саморегулируемой организации.

К компетенции постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации относятся:

1) утверждение стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров;

2) принятие физических лиц в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, исключение кадастровых инженеров из саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

3) рассмотрение заявления физического лица о прохождении стажировки, назначение руководителя стажировки, утверждение программы стажировки и заключения об итогах стажировки или отказ в утверждении такого заключения;

4) утверждение правил осуществления контроля над соблюдением нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров;

5) создание филиалов, представительств, иных обособленных подразделений саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

6) установление квалификационных требований к руководителям и членам специализированных органов, осуществляющих контроль над осуществлением кадастровой деятельности.

3. Методический орган саморегулируемой организации

К компетенции методического органа саморегулируемой организации относятся:

1) проведение анализа результатов кадастровой деятельности членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

2) подготовка предложений по стандартизации кадастровой деятельности, совершенствованию деятельности саморегулируемой организации, порядку взаимодействия саморегулируемой организации кадастровых инженеров со своими членами;

3) организация и контроль стажировки.

6.3. Плановые и внеплановые проверки, проводимые саморегулируемой организацией

Информация по данной теме представлена в статье 30.1 «Органы саморегулируемой организации кадастровых инженеров» Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров осуществляет контроль над профессиональной деятельностью своих членов путем проведения плановых и внеплановых проверок.

Плановые проверки проводятся на основании утвержденного постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации кадастровых инженеров ежегодного плана проведения таких проверок, который размещается на официальном сайте саморегулируемой организации кадастровых инженеров в информационно-телекоммуникационной сети Интернет не позд-

нее 20 декабря года, предшествующего году проведения плановых проверок.

Основаниями для проведения внеплановой проверки являются:

1) обнаружение достаточных данных, указывающих на наличие нарушения кадастровым инженером требований Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров;

2) поступившие в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров информации, обращения или жалобы на действия (бездействие) кадастрового инженера;

3) невыполнение кадастровым инженером требований по договору обязательного страхования гражданской ответственности при личном страховании.

По требованию саморегулируемой организации кадастровых инженеров кадастровые инженеры обязаны предоставить сведения о заключенных и (или) об исполненных договорах подряда на выполнение кадастровых работ.

Продолжительность проведения плановой и внеплановой проверки не должна превышать двадцати рабочих дней.

При выявлении в ходе проведения проверки нарушений требований акт проверки и материалы в течение трех рабочих дней с даты составления акта проверки передаются в дисциплинарный орган саморегулируемой организации кадастровых инженеров для принятия решения о применении мер дисциплинарного воздействия. Решение указанного дисциплинарного органа по таким акту и материалам выносится в срок не более чем десять рабочих дней с даты их поступления в дисциплинарный орган.

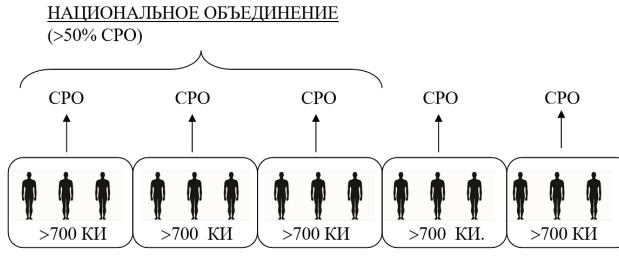
О результатах проведения проверки и принятых решениях саморегулируемая организация кадастровых инженеров сообщает члену саморегулируемой организации кадастровых инженеров, в отношении которого проводилась такая проверка, и лицу, направившему соответствующие информацию, обращение и (или) жалобу, в течение трех рабочих дней с даты вынесения решений способом, обеспечивающим подтверждение получения указанного сообщения.

6.4. Национальное объединение. Органы управления национального объединения

Информация по данной теме представлена в статье 30.3. «Национальное объединение» Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Национальным объединением признается некоммерческая организация, членами которой являются более пятидесяти процентов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и сведения о которой внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Национальное объединение не вправе отказать саморегулируемой организации кадастровых инженеров, отвечающей требованиям Федерального закона «О кадастровой деятельности», в приеме в свои члены. Национальное объединение не вправе осуществлять предпринимательскую и иную приносящую доход деятельность.



Некоммерческая организация, соответствующая требованиям, подлежит регистрации в государственном реестре в качестве национального объединения по истечении трех рабочих дней с даты представления в орган государственного надзора.

Органами управления национального объединения (НО) являются:

– общее собрание членов НО;

– постоянно действующий коллегиальный орган управления НО (президиум);

– единоличный исполнительный орган НО.

Общее собрание членов национального объединения – высший орган управления национального объединения. К компетенции общего собрания членов национального объединения относятся:

1) утверждение устава национального объединения и внесение в него изменений;

2) установление порядка принятия в члены национального объединения и прекращения членства в национальном объединении;

3) определение приоритетных направлений деятельности, принципов формирования и использования имущества национального объединения;

4) принятие решений о размере, порядке и способах уплаты взносов членами национального объединения;

5) избрание членов президиума и президента, принятие решений о досрочном прекращении полномочий президиума, президента или отдельных членов президиума;

6) утверждение отчетов президиума о результатах финансово-хозяйственной и организационной деятельности национального объединения;

7) назначение на должность лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа национального объединения, досрочное прекращение полномочий такого лица;

8) утверждение сметы национального объединения, внесение в нее изменений, утверждение годовой бухгалтерской отчетности;

9) избрание ревизионной комиссии (ревизора) национального объединения;

10) принятие решений о добровольной ликвидации национального объединения и назначении ликвидационной комиссии;

11) принятие иных решений в соответствии с Федеральным законом «О кадастровой деятельности» и уставом национального объединения.

Общее собрание членов национального объединения созывается не реже чем один раз в год. Общее собрание членов национального объединения правомочно принимать решения, отнесенные к его компетенции, если на нем присутствует более пятидесяти процентов общего числа членов национального объединения.

Постоянно действующий коллегиальный орган управления национального объединения – ***президиум***. Президиум избирается общим

собранием членов национального объединения в количестве не менее пяти человек сроком на три года из числа членов постоянно действующих коллегиальных органов управления саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, занимающих такую должность не менее одного года, а также лиц, не являющихся членами саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и не связанных трудовыми отношениями с саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров, их членами, составляющих не более двадцати процентов от общего числа членов президиума. Президиум возглавляет президент, который избирается общим собранием членов национального объединения из числа членов президиума на четыре года и не может занимать должность более двух сроков подряд.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров в случае нарушения ее прав и законных интересов в результате действий (бездействия) национального объединения, его работников и (или) принятия решений органами управления национального объединения вправе оспаривать такие действия (бездействие) и (или) решения в судебном порядке, а также требовать в соответствии с законодательством Российской Федерации возмещения национальным объединением причиненного этой саморегулируемой организации кадастровых инженеров ущерба.

6.5. Регулирование кадастровой деятельности и деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения. Осуществление федерального государственного надзора

Государственное регулирование кадастровой деятельности осуществляется органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (Министерство экономического развития РФ). В случаях, установленных Федеральным законом «О кадастровой деятельности», регулирование кадастровой деятельности и деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров осу-

ществляется органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений совместно с национальным объединением.

Информация по данной теме представлена в статье 30.5 «Регулирование кадастровой деятельности и деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения. Осуществление федерального государственного надзора» Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Функциями органа государственного надзора являются:

1) осуществление государственного надзора за соблюдением саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров, национальным объединением требований Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

2) обращение в арбитражный суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации кадастровых инженеров, национального объединения из государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров;

3) ведение государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров;

4) ведение государственного реестра кадастровых инженеров;

5) возбуждение дел об административных правонарушениях в отношении саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и (или) их должностных лиц, рассмотрение таких дел или передача их на рассмотрение суда;

6) иные предусмотренные Федеральным законом функции.

Государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения осуществляется органом государственного надзора путем проведения плановых и внеплановых проверок в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Основанием для проведения внеплановой проверки саморегулируемой организации кадастровых инженеров, национального объединения являются:

1) поступившие в орган федерального государственного надзора мотивированные обращение или жалоба на действия (бездействие) саморегулируемой организации кадастровых инженеров, национального объединения, нарушающие требования настоящего Феде-

рального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

2) имеющиеся в документах саморегулируемой организации кадастровых инженеров, национального объединения, представленных в орган федерального государственного надзора, несоответствия требованиям настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

3) мотивированное представление должностного лица органа федерального государственного надзора по результатам анализа результатов мероприятий по контролю без взаимодействия с другими саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров, национальным объединением;

4) непредставление саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, национальным объединением в орган федерального государственного надзора документов и сведений об исполнении предписания об устранении выявленных нарушений в срок, установленный таким предписанием, либо представление саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, национальным объединением в орган федерального государственного надзора документов и сведений об исполнении предписания об устранении выявленных нарушений, на основании которых невозможно сделать вывод об исполнении такого предписания.

По результатам проведенных плановых и внеплановых проверок саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения орган государственного надзора вправе принять следующие решения:

1) о вынесении предписания об устранении нарушений, выявленных в ходе проведения проверки, в отношении проверяемой саморегулируемой организации кадастровых инженеров, национального объединения и (или) их должностных лиц;

2) о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении саморегулируемой организации кадастровых инженеров, национального объединения и (или) их должностных лиц;

3) о направлении в арбитражный суд заявления об исключении сведений о саморегулируемой организации кадастровых инженеров и (или) сведений о национальном объединении из государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

В случае невыполнения в установленный срок предписания об устранении выявленных нарушений орган государственного надзора обращается в арбитражный суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации кадастровых инженеров и (или) национального объединения из государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров и (или) национальное объединение считаются исключенными из государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров в случае рассмотрения данного вопроса в арбитражном суде с даты вступления в законную силу решения арбитражного суда об исключении из указанного реестра таких организаций.

Заявление органа федерального государственного надзора об исключении сведений о саморегулируемой организации кадастровых инженеров и (или) национальном объединении из государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров представляется в арбитражный суд по месту ведения государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Кадастровые инженеры, состоявшие членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров, исключенной из государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, считаются исключенными из саморегулируемой организации кадастровых инженеров с даты исключения саморегулируемой организации кадастровых инженеров из государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

6.6. Ситуационные задачи

1. Вправе ли некоммерческая организация «Общественная организация «Кадастр плюс»« быть зарегистрирована в качестве саморегулируемой организации, если в ее состав входят 550 кадастровых инженеров? В качестве органов управления организации функционируют общее собрание членов организации и постоянно действующий коллегиальный органа управления.

2. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров «Траст» создала 2 филиала и 5 представительств; утвердила годовой плана проведения плановых проверок в отношении кадастровых инженеров – своих членов; подготовила предложения по совершенствованию деятельности саморегулируемой организации, а также порядку взаимодействия организации со своими членами; утвердила стандарты осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров – членов организации и подготовила предложения по совершенствованию стандартизации кадастровой деятельности; приняла решение о коллективном способе обязательного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров; рассмотрело заявления 35 физических лица о прохождении стажировки и назначила им руководителей стажировки; приняла 15 физических лиц в свой состав и исключила 5 кадастровых инженеров из своего состава; выбрала страховую организацию «Страховщик»; определила размер членских взносов 7500 руб/год и ежемесячный период их уплаты; утвердила правила осуществления контроля над соблюдением своими членами нормативных правовых актов. К полномочиям каких органов относятся проделанные саморегулируемой организацией кадастровых инженеров «Траст» виды работ.

3. В отношении кадастрового инженера Шумакова В. Н. в саморегулируемую организацию поступила коллективная жалоба членов СНТ «Вагонник». Определите порядок воздействия на Шумакова В. Н. саморегулируемой организации.

4. Саморегулируемая организация «Траст», в которую входят кадастроваые инженеры организации «Кадастровик», представляла в органах государственной власти интересы кадастровых инженеров Шмыгло С. Г. и Серикова К. И.; рассмотрела жалобы в отношении кадастрового инженера Шмыгло С. Г. и приняла в отношении его соответствующие меры ответственности; провела кадастровые работы по устранению кадастровых ошибок, допущенных кадастровым инженером Шмыгло С. Г. по решению суда; организовала подготовку помощников кадастрового инженера Попова В. С. и Петрова И. С. к сдаче квалификационного экзамена на соответствие требованиям кадастрового инженера; подготовила договоры подряда на проведение кадастровых работ в отношении кадастрового инженера Шмыгло Л. С.; распространила информацию об изменениях зако-

нодательства в области ведения кадастровой деятельности; провела рекламную работу в отношении кадастровой организации; провела обучающие семинары по вопросам деловой и профессиональной этики для кадастровых инженеров организации; провела маркетинговые исследования в отношении кадастровой деятельности организации; разработала правила осуществления кадастровыми инженерами кадастровой деятельности. Установите правомерность или неправомерность каждого из перечисленных видов деятельности саморегулирующей организации.

5. В государственном реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров зарегистрирована 41 саморегулируемая организация кадастровых инженеров, при этом 28 входят в члены Ассоциации «Кадастровые инженеры России». Может ли эта ассоциация быть зарегистрирована в качестве национального объединения кадастровых инженеров? Ответ обоснуйте.

6. Национальному объединению необходимо внести изменения в устав: установление процедуры заочного голосования общего собрания членов объединения. Определите порядок решения этого вопроса.

7. Национальному объединению необходимо избрать президента и президиум. На пост президента баллотируется действующий президент, избранный на этот пост 4 года назад. В состав президиума баллотируются 7 кандидатов (4 представителя органов управления саморегулируемых организаций, являющихся членами национального объединения, 1 представитель органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений и 2 представителя общественных организаций). Определите порядок решения этого вопроса, а также легитимность кандидатуры на пост президента и правомерность избрания членов президиума в таком составе.

8. В ходе плановой проверки в отношении саморегулируемой организации «Траст» были выявлены нарушения действующего законодательства и вынесено предписание об их устранении. При проведении внеплановой проверки эти нарушения не были устранены, кроме того, дополнительно были выявлены административные правонарушения в отношении членов саморегулируемой организации. Определите порядок действий органа государственного надзора в отношении этой саморегулируемой организации.

6.7. Тестовые задания

1. Кем осуществляется ведение государственного реестра кадастровых инженеров?

a) национальным объединением саморегулируемых организаций кадастровых инженеров
b) федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации

2. В чью компетенцию входит утверждение стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров?

a) определяется уставом саморегулируемой организации кадастровых инженеров
b) постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации кадастровых инженеров
c) общего собрания саморегулируемой организации кадастровых инженеров

3. На сколько лет выбирается президент коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (президиума)?

a) на год
b) на восемь лет
c) на четыре года

4. В обязанности какого органа входят избрание членов постоянно действующего коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (президиума) и президента, принятие решений о досрочном прекращении полномочий президиума, президента или отдельных членов президиума?

a) общего собрания членов национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров

b) постоянно действующего коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров
c) единоличного исполнительного органа национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров

5. К компетенции какого органа саморегулируемой организации кадастровых инженеров относится принятие решения о способе обязательного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров – членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров?
a) единоличного исполнительного органа
b) общего собрания членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров
c) постоянно действующего коллегиального органа

6. С какой периодичностью должно созываться общее собрание членов саморегулируемой организации?
a) установленной уставом саморегулируемой организации, но не реже одного раз в год
b) установленной уставом саморегулируемой организации, но не реже одного раза в три года
c) установленной уставом саморегулируемой организации, но не реже чем два раза в год

7. Верны ли суждения? А. Саморегулируемые организации кадастровых инженеров создаются в организационно-правовой форме ассоциаций (союзов). Б. Саморегулируемые организации кадастровых инженеров основаны на членстве юридических лиц.
a) верно только А
b) верны оба суждения
c) верно только Б

8. В чью компетенцию входит утверждение стандартов и правил саморегулируемой организации, внесение в них изменений?
a) общего собрания членов саморегулируемой организации

b) методического органа
c) постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации

9. С какой периодичностью саморегулируемыми организациями проводятся плановые проверки при контроле над осуществлением членами саморегулируемой организации предпринимательской или профессиональной деятельности?

a) не реже одного раза в три года и не чаще одного раза в год
b) ежегодно
c) один раз в три года

10. Закончите предложение. Саморегулируемые организации кадастровых инженеров создаются в организационно-правовой форме ассоциаций (союзов), основанных на членстве в них кадастровых инженеров, в целях обеспечения условий для профессиональной деятельности кадастровых инженеров, разработки и утверждения для членов таких саморегулируемых организаций:

a) стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров
b) стандартов осуществления кадастровой деятельности
c) правил профессиональной этики кадастровых инженеров

6.8. Контрольные вопросы

1. Функции саморегулируемой организации кадастровых инженеров.
2. Органы саморегулируемой организации кадастровых инженеров, их компетенции.
3. Права саморегулируемой организации кадастровых инженеров.
4. Национальное объединение. Органы управления национального объединения.
5. Государственное регулирование кадастровой деятельности. Государственный надзор.
6. Создайте схему (структуру) национального объединения.

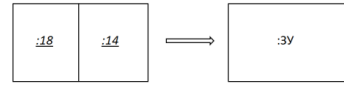
ЗАНЯТИЕ 7

7.1. Формирование земельных участков. Межевой план

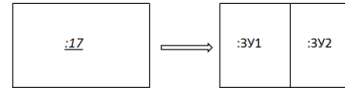
Порядок формирования новых земельных участков определяется Земельным кодексом РФ, глава I.1 «Образование земельных участков».

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, существует 4 способа образования земельных участков:

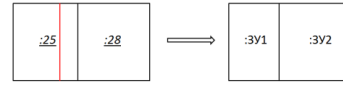
– объединение



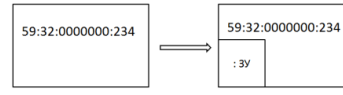
– разделение



– перераспределение



– выдел



Объединение. При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается. При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на обра-

зуемый земельный участок. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок в соответствии с гражданским законодательством. Не допускается объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования, за исключением случаев, если все указанные земельные участки предоставлены на одном из этих видов права одному лицу.

Разделение. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением некоторых случаев. При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки. При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками. Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства или огородничества для собственных нужд либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Перераспределение. При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 Земельного кодекса. При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка

прекращается и образуется новый земельный участок, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 Земельного кодекса. Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка. При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

Выдел осуществляется в случае выдела земельной доли или образования земельного участка из состава земель государственной (муниципальной) собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Таким образом, существование исходных земельных участков при всех видах образования земельных участков, кроме выдела, прекращается. Земельный участок, из которого осуществлен выдел, а также предоставленный садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

При осуществлении кадастровых работ в отношении земельных участков применяют следующие понятия:

Образуемые земельные участки – это земельные участки, которые образуются в результате раздела, объединения, перераспределения

земельных участков, выдела из земельных участков либо из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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

Целевое назначение и разрешенное использование образуемых земельных участков то же, что и у исходных земельных участков. Сервитуты, обременения (ограничения) прав, установленные в отношении исходных земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах.

Измененные земельные участки – это:

а) земельные участки, из которых в результате выдела образуются новые земельные участки, в том числе:

– земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не закрепленные за физическими или юридическими лицами;

– единые землепользования, из которых в результате выдела образуются новые земельные участки.

б) земельные участки, предоставленные садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям, из которых в результате раздела образуются новые земельные участки.

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

Уточнению подлежат:

1. Площадь. ***Площадью земельного участка*** является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Площадь уточняемого земельного участка не должна быть больше площади, содержащейся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем 10 % от площади земельного участка в государственном кадастре недвижимости.

2. Местоположение границы. Местоположение границы уточняемого земельного участка должно быть согласовано, за исключением случаев признания границ уточненными в порядке разрешения земельного спора. Граница земельного участка не должна пересекать границу муниципального образования, границу населенного пункта или другого земельного участка.

Существуют следующие виды кадастровых работ в отношении земельных участков и их частей:

1. Образование земельных участков происходит в результате:

– разделения, объединения, перераспределения;

– выдела из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

– выдела в счет доли в праве общей собственности.

2. Уточнение сведений государственного кадастра недвижимости о местоположении границ, площади земельных участков.

3. Образование частей земельного участка.

7.2. Понятие межевого плана

Требования к подготовке межевого плана регламентируются:

1. Статьей 22 «Требования к межевому плану» Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

3. Приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр

недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

В межевом плане указываются:

1) сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков;

2) сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей земельного участка;

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков

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

Межевой план оформляется в виде одного документа в случаях, если:

– образуются один или одновременно несколько земельных участков;

– в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности или иного соответствующего законодательству Российской Федерации преобразования земельного участка, в результате которого

исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, образуются один или одновременно несколько земельных участков;

– в результате перераспределения нескольких исходных земельных участков образуются несколько земельных участков;

– в результате перераспределения земельного участка и земель образуется земельный участок;

– в результате преобразования земельного участка (земельных участков) одновременно образуются один или несколько земельных участков и в результате таких кадастровых работ уточнено местоположение границ смежных с ними земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении границ;

– в результате выполнения кадастровых работ уточняется местоположение границ земельного участка, в том числе с целью обеспечения исправления реестровой ошибки в описании местоположения его границ;

– кадастровые работы выполняются в целях осуществления государственного кадастрового учета в порядке, предусмотренном *частью 2 статьи 43 Федерального закона № 218-ФЗ*;

– одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ;

– одновременно с уточнением описания местоположения границ и (или) изменением площади земельного участка уточняется и (или) изменяется описание местоположения границ и площадь смежного и (или) несмежного земельного участка (смежных и (или) несмежных земельных участков), в том числе в случае, установленном *частью 2.1 статьи 43 Федерального закона № 218-ФЗ*;

– одновременно образуются земельный участок (земельные участки) и части земельного участка (земельных участков) либо одновременно с образованием земельных участков уточняется местоположение существующих частей исходных земельных участков;

– одновременно образуются несколько частей одного земельного участка;

– одновременно уточняется описание местоположения границ земельного участка и уточняется местоположение границ частей земельного участка либо образуется часть (части) земельного участка.

7.3. Материалы, используемые при составлении межевого плана

Межевой план составляется на основе выписки из ЕГРН об определенном земельном участке и (или) сведений об определенной территории, например, в случае образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или уточнения описания местоположения границ земельных участков, а также на основе сведений ЕГРН о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства при наличии таких объектов на земельном участке, в отношении которого выполняются кадастровые работы.

Для подготовки межевого плана могут использоваться сведения единой электронной картографической основы, картографические материалы государственных фондов пространственных данных, землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

При составлении межевого плана, кроме кадастровой выписки и кадастрового плана территории, могут использоваться:

1) документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);

2) нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;

3) документация по планировке территории (проекты межевания территории), документы территориального планирования;

4) документы, определяющие местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании;

5) проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений,

6) материалы лесоустройства;

7) решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;

8) документация о территории объекта культурного наследия;

9) вступившие в законную силу судебные акты;

10) иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы.

7.4. Состав межевого плана

Межевой план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в межевой план, и разделы, включение которых в межевой план зависит от вида кадастровых работ. Все записи, за исключением предусмотренных законодательством Российской Федерации случаев, производятся в межевом плане на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами.

К текстовой части межевого плана относятся следующие разделы:

1) общие сведения о кадастровых работах;

2) исходные данные;

3) сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений;

4) сведения об образуемых земельных участках;

5) сведения об измененных земельных участках;

6) сведения об уточняемых земельных участках;

7) сведения о частях земельного участка;

8) заключение кадастрового инженера;

9) акт согласования местоположения границ земельного участка (далее – Акт согласования).

К графической части межевого плана относятся следующие разделы:

1) схема геодезических построений;

2) схема расположения земельных участков (далее – Схема);

3) чертеж земельных участков и их частей (далее – Чертеж);

4) абрисы узловых точек границ земельных участков.

Форма межевого плана представлена в Приложении № 1 к приказу Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592 (Приложение 1, страница 117).

Обязательному включению в межевой план подлежат следующие разделы:

1) общие сведения о кадастровых работах;

2) исходные данные;

3) Схема (за исключением случая выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка путем объединения);

4) Чертеж.

Разделы «Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений» и «Схема геодезических построений» не включаются в межевой

план в случае применения при выполнении кадастровых работ картометрического, фотограмметрического или аналитического метода определения координат характерных точек границ земельного участка, а также в иных случаях, при которых для определения координат характерных точек границ земельного участка не требуется проводить измерения на местности, в том числе если сведения обо всех или о нескольких характерных точках границ земельного участка и методе определения координат этих точек указаны в межевом плане на основании сведений ЕГРН о таких точках или на основании судебного акта, содержащего сведения о координатах характерных точек границ и (или) части (частей) границ земельного участка, а сведения о других характерных точках границ такого земельного участка (таких земельных участков) были определены указанными в настоящем пункте методами.

Форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

7.5. Ситуационные задачи

1. В СНТ «Ландыш» на территории садового участка Перминова Ильи Викторовича был установлен пожарный проезд. Определите вид и порядок кадастровых работ в отношении этого участка.

2. В СНТ «Ландыш» гр. Свиридова Екатерина Павловна решила подарить часть своего участка своей дочери Свиридовой Диане Андреевне. Определите вид и порядок кадастровых работ в отношении этого участка.

3. В СНТ «Ландыш» на территории садовых участков Топоркова Ильи Семеновича и Несговорова Петра Ивановича проложена ЛЭП. По желанию собственников этих земельных участков граница была перенесена вдоль построенной ЛЭП. Определите вид и порядок кадастровых работ в отношении этого участка.

4. В СНТ «Ландыш» была поведена продажа садового участка Симоновой Тамары Сергеевны гр. Петрову Семену Ильичу. Право собственности на продаваемый участок Симоновой Т. С. было зареги-

стрировано 21.05.1992 года. Определите вид и порядок кадастровых работ в отношении этого участка.

5. В СНТ «Ландыш» четыре члена семьи Сидоровых, каждый из которых обладает своим земельным участком, решили образовать один земельный участок, находящийся в совместной собственности. При этом у двух членов этой семьи исходные земельные участки находятся на праве собственности, у одного – на праве постоянного бессрочного пользования, а у одного – на праве пожизненного наследуемого владения. Определите вид и порядок кадастровых работ в отношении этого участка.

6. В СПК «Ударник» трое его членов решили образовать крестьянское (фермерское) хозяйство. Определите вид и порядок кадастровых работ в отношении этого участка, а также судьбу исходного и образуемых земельных участков.

7. Руководство АО «Ткач» решило образовать подсобное хозяйство на землях, принадлежащих бывшему МУП «Совхозный» Определите вид и порядок кадастровых работ в отношении этого участка, а также судьбу исходного и образуемых земельных участков.

8. При перераспределении 2 земельных участков на территории каждого образуемого участка было образовано по 2 части земельного участка. Определите количество и состав каждого межевого плана.

9. При объединении 3 земельных участков были уточнены площади и местоположение исходных земельных участков. Определите количество и состав каждого межевого плана.

10. При разделении 2 земельных участков были проведены работы по уточнению смежных земельных участков. Определите количество и состав каждого межевого плана.

7.6. Тестовые задания

1. Земельные участки образуются:

a) при разделе, объединении, выделе или расформировании земельных участков

b) при разделе, объединении, перераспределении или выделе из земельных участков

c) при разделе, слиянии, пересечении, перераспределении или выделе из земельных участков

2. У каких лиц возникает право собственности на земельные участки, образуемые в результате раздела находящегося в частной собственности земельного участка?

a) у выгодоприобретателя по разделу
b) у муниципального образования, на территории которого расположен разделяемый земельный участок
c) у собственника разделяемого земельного участка

3. В каких случаях образование земельных участков осуществляется путем выдела?

a) действующим законодательством выдел земельного участка не предусмотрен
b) в случае выдела доли или долей в праве на земельный участок, находящийся в долевой собственности
c) в случае образования земельного участка из нескольких земельных участков

4. Что является необходимым условием объединения земельных участков, предоставленных на праве безвозмездного срочного пользования?

a) объединяемые земельные участки должны принадлежать разным лицам
b) объединяемые земельные участки должны принадлежать одному лицу

5. Земельные участки, из которых в результате раздела, объединения или перераспределения образуются новые земельные участки, – это:

a) измененные земельные участки
b) уточняемые земельные участки
c) исходные земельные участки

6. Сведения о каких земельных участках включаются в межевой план?

a) о земельных участках, подлежащих комплексной застройке в соответствии с генеральным планом населенного пункта
b) о земельных участках, образуемых при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков
c) о земельных участках, на которых расположены здания и сооружения

7. Из каких частей состоит межевой план?

a) текстовой и графической
b) юридической и технической
c) пояснительной и кадастровой

8. Укажите раздел, который относится к текстовой части межевого плана.

a) схема расположения земельных участков
b) схема геодезических построений
c) сведения о выполненных измерениях и расчетах

9. Какой раздел подлежит обязательному включению в состав межевого плана независимо от вида кадастровых работ?

a) абрисы узловых точек границ земельных участков
b) сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам
c) исходные данные

7.7. Контрольные вопросы

1. Перечислите способы образования земельных участков.
2. Межевой план: понятие, состав, требования к подготовке межевого плана.

ЗАНЯТИЕ 8

8.1. Требования к подготовке текстовой части межевого плана

Информация по данной теме представлена в Приложении № 2 к приказу Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592.

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

В качестве обозначений характерных точек границ земельных участков и их частей используются:

– для точек, местоположение которых не изменилось или было уточнено в результате кадастровых работ, в том числе являющихся общими для границ двух и более земельных участков, при наличии в ЕГРН сведений о координатах таких точек хотя бы у одного из смежных земельных участков – число, записанное арабскими цифрами, соответствующее обозначению (номеру) точки в полученной выписке из ЕГРН и отображенное на Чертеже;

– для новых точек, в том числе являющихся общими для границ двух и более земельных участков, при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах таких точек – сочетание строчной буквы н русского алфавита и числа, записанного арабскими цифрами (*например, н1*).

Для новых характерных точек границ земельных участков и частей земельных участков, сведения о которых включены в межевой план, применяется сквозная нумерация.

Если местоположение отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, сведения о которых содержатся в использованных при выполнении кадастровых работ картографических материалах, указываются сведения о таких природных объектах (*например, вид и при наличии наименование таких объектов – по северной стороне оврага «Крутой», по южной стороне урочища «Гора святой Марии»*) и (или) объектах искусственного происхождения, в том числе линейных объектах (*например, вид и наименование объекта – автомобильная дорога М-4 «Дон»*), уточняющие описание отдельных частей границ земельного участка.

8.2. Раздел «Общие сведения о кадастровых работах»

В разделе «Общие сведения о кадастровых работах» указываются:

1) дата подготовки окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ);

2) виды выполненных кадастровых работ;

3) сведения о заказчике кадастровых работ:

– в отношении физического лица – фамилия, имя, отчество (последнее при наличии), страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) (при его отсутствии – наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность), дополнительно в отношении физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, допускается указывать идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя;

– в отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления – полное или сокращенное

(в случае, если имеется) наименование, основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика. В отношении иностранного юридического лица указываются полное наименование и страна регистрации (инкорпорации);

4) сведения о кадастровом инженере:

– фамилия, имя, отчество (при наличии) кадастрового инженера (в том числе являющегося индивидуальным предпринимателем), в отношении кадастрового инженера, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, также указывается основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП);

– уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр; наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер;

– страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС); контактный телефон; почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;

– наименование юридического лица, работником которого является кадастровый инженер, и адрес места нахождения юридического лица в случае, если кадастровые работы выполняются на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ, заключенного таким юридическим лицом или на основании трудового договора для собственных нужд такого юридического лица;

– наименование, дата и номер документа, на основании которого выполнялись кадастровые работы.

8.3. Раздел «Исходные данные»

В разделе «Исходные данные» указываются сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ, сведения о реквизитах документов (о виде документа (*например, постановление, приказ, до-*

говор), дате, номере (при наличии), наименовании документа (при наличии)), на основании которых подготовлен межевой план, а также о реквизитах документов, использованных при подготовке межевого плана. В отношении использованных при подготовке межевого плана картографических материалов указываются масштаб соответствующего картографического произведения, дата его создания и при наличии – дата последнего обновления.

8.4. Раздел «Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений»

В разделе «Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений» указываются:

– сведения о виде геодезической сети, наименование геодезической сети, ее класс и (или) разряд при наличии таких сведений;

– название пункта геодезической сети и через запятую тип знака, сведения о системе координат пункта геодезической сети, указанной в документе о предоставлении данных о пунктах геодезической сети; значения координат соответствующего пункта геодезической сети;

– в зависимости от состояния наружного знака пункта, центра пункта, марки центра такого пункта слова «сохранился», «разрушен (поврежден)» или «утрачен» либо слово «отсутствует», если в соответствии с конструкцией пункта отсутствует наружный знак пункта или марка центра пункта.

– дата обследования состояния наружного знака пункта, центра пункта, марки центра пункта;

– сведения о средствах измерений:

– наименование и обозначение типа средства измерений – прибора (инструмента, аппаратуры);

– заводской или серийный номер прибора (средства измерений) при наличии;

– реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки.

Значения координат пунктов государственной геодезической сети, геодезической сети специального назначения, координат характер-

ных точек границ земельных участков (частей земельных участков) в межевом плане указываются в метрах с округлением до 0,01 м. Значение площади земельных участков (частей земельных участков) в межевом плане указывается в квадратных метрах с округлением до 1 кв. м, а значения горизонтальных проложений – в метрах с округлением до 0,01 м.

8.5. Раздел «Сведения об образуемых земельных участках»

Раздел «Сведения об образуемых земельных участках» включается в межевой план, подготавливаемый в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельных участков любым из предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации способов.

При заполнении текстовой части межевого плана обозначение образуемого земельного участка указывается в виде:

– кадастрового номера исходного (измененного) земельного участка, двоеточия и сочетания заглавных букв русского алфавита ЗУ с числом, записанным арабскими цифрами (*например, 19:05:010203:123: ЗУ1*), в случае подготовки межевого плана в результате кадастровых работ по образованию земельных участков путем раздела или выдела;

– двоеточия и сочетания заглавных букв русского алфавита ЗУ с числом, записанным арабскими цифрами (*например,: ЗУ1*), в случае подготовки межевого плана в результате кадастровых работ по образованию земельных участков путем перераспределения, объединения, а также в случае образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При заполнении текстовой части межевого плана обозначение образуемой части образуемого земельного участка указывается в виде обозначения образуемого земельного участка, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита чзу с числом, записанным арабскими цифрами (*например, 19:05:010203:123: ЗУ5/чзу1 или: ЗУ5/чзу1*).

При заполнении текстовой части межевого плана обозначение образуемой части измененного или уточняемого земельного участка,

а также обозначение образуемой части в случае выполнения кадастровых работ исключительно с целью образования части земельного участка указывается в виде кадастрового номера такого земельного участка, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита чзу с числом, записанным арабскими цифрами (*например, 19:05:010203:123/чзу1*).

В разделе «Сведения об образуемых земельных участках» указываются сведения об источниках образования земельного участка: соответственно кадастровые номера исходных земельных участков и их площадь, а также в случае образования земельного участка путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, – учетный номер кадастрового квартала, в границах которого располагаются земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком.

В разделе «Сведения об образуемых земельных участках» и на Чертеже:

– обозначение частей исходных земельных участков, включаемых в земельные участки, образуемые в результате перераспределения таких земельных участков, приводится в виде двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, наклонной черты и сочетания строчной буквы русского алфавита п с числом, записанным арабскими цифрами (*например,:123/п5*);

– обозначение земель, участвующих в перераспределении с исходными земельными участками, приводится в виде двоеточия, заглавной буквы русского алфавита Т, наклонной черты и сочетания строчной буквы русского алфавита п с числом, записанным арабскими цифрами (*например,: Т/п1*).

Сведения о категории земель образуемого земельного участка в разделе «Сведения об образуемых земельных участках» должны соответствовать сведениям ЕГРН о категории земель исходного земельного участка.

В отношении земельных участков, образованных путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в разделе «Сведения об образуемых земельных участках» указываются кадастровые номера исходных земельных участков.

8.6. Раздел «Сведения об измененных земельных участках»

Раздел «Сведения об измененных земельных участках» включается в межевой план в случае, если межевой план подготавливается в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка (земельных участков) путем:

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

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

8.7. Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках»

Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках» включается в межевой план, если в результате выполнения кадастровых работ уточнено описание местоположения границ земельного участка (земельных участков), за исключением случая уточнения местоположения одной или нескольких частей (характерных точек) границ земельного участка, являющегося смежным по отношению к земельному участку – объекту кадастровых работ, если сведения об описании местоположения границ такого смежного земельного участка отсутствуют в ЕГРН.

В раздел «Сведения об уточняемых земельных участках» последовательно включаются все реквизиты в отношении каждого земельного участка, описание местоположения границ которого было уточнено в ходе выполнения кадастровых работ.

В разделе «Сведения об уточняемых земельных участках» указываются сведения о координатах характерных точек границ земельного участка – объекта кадастровых работ, определенных в результате кадастровых работ, или сведения о координатах характерных точек границ смежного с ним земельного участка.

8.8. Раздел «Сведения о частях земельного участка»

Раздел «Сведения о частях земельного участка» включается в межевой план, подготавливаемый в результате выполнения кадастровых работ в связи:

1) с образованием части (частей) земельного участка;

2) уточнением местоположения границ части (частей) земельного участка;

3) образованием земельного участка или уточнением местоположения границ земельного участка, если в ходе таких работ одновременно образуется часть (части) земельного участка или уточняется местоположение границ существующей части (частей) земельного участка.

Части земельных участков, подлежащие образованию в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории (подзон), публичного сервитута, территории объекта культурного наследия или территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, не являются объектом выполнения кадастровых работ, и сведения о таких частях в межевой план не включаются.

Раздел «Сведения о частях земельного участка» включается в межевой план непосредственно за разделом «Сведения об образуемых земельных участках», разделом «Сведения об измененных земельных участках», разделом «Сведения об уточняемых земельных участках» о соответствующем земельном участке, если в соответствии с видом выполняемых кадастровых работ предусмотрена подготовка таких разделов.

Раздел «Сведения о частях земельного участка» заполняется в отношении образуемых частей земельных участков, существующих частей земельных участков, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ таких частей земельного участка.

Сведения о каждой части земельного участка в разделе «Сведения о частях земельного участка» приводятся последовательно и начинаются с указания сведений об идентификаторе части (учетном номере существующей (учтенной ранее) части земельного участка или обозначения образуемой части земельного участка).

Раздел «Сведения о частях земельного участка» заполняется в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в прежних либо уточняемых границах на измененных или уточняемых земельных участках, а также в отношении образуемых частей земельных участков.

Характеристика части земельного участка указывается на основании:

– сведений ЕГРН – в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в уточняемых границах на измененных или уточняемых земельных участках;

– актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров, в том числе предварительных, вступивших в законную силу судебных актов, уведомления о возможности заключения соглашения об установлении сервитута в предложенных заявителем границах с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории, предложения о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории – в отношении образуемых частей земельных участков. Копии таких документов включаются в Приложение.

8.9. Раздел «Заключение кадастрового инженера»

Раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в межевой план в следующих случаях:

– если в результате кадастровых работ уточнено описание местоположения границ земельного участка, в том числе в связи с исправлением ошибки в описании местоположения границ;

– если по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (*например, необходимо обосновать размеры образуемых земельных участков*);

– если при выполнении кадастровых работ выявлены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориаль-

ных зон, лесничеств их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета.

8.10. Раздел «Акт согласования местоположения границ земельного участка»

Информация по данному разделу представлена в статьях 39 «Порядок согласования местоположения границ земельных участков» и 40 «Акт согласования местоположения границ» Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ, в Приложении № 2 к приказу Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана. Акт согласования местоположения границ на бумажном носителе оформляется в одном (единственном) экземпляре. В случае подготовки акта согласования местоположения границ в электронном виде допускается его подготовка в виде электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями всех заинтересованных лиц – участников согласования.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного настоящим Федеральным законом порядка извеще-

ния указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

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

В Акте согласования указывается информация:

– о частях (характерных точках) границ земельного участка – объекта кадастровых работ, являющихся одновременно характерными точками и (или) частями границ смежных с ним земельных участков, местоположение которых уточнено при выполнении кадастровых работ или необходимо изменить и в отношении местоположения которых в ходе кадастровых работ было проведено согласование;

– фамилия и инициалы заинтересованного лица либо его представителя, с которым проводилось согласование местоположения части (характерной точки) границ, реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц либо их представителей;

– результаты согласования путем указания слов соответственно «согласовано», «представлены возражения» и заверяются подписью заинтересованного лица с указанием даты.

В возражениях относительно местоположения границ земельного участка указываются:

– сведения о лице, направившем возражения, в том числе фамилия, имя и отчество (последнее – при наличии), а также адрес и (или) адрес электронной почты (при наличии), реквизиты документа, удостоверяющего его личность;

– сведения, позволяющие идентифицировать часть (части, характерную точку, характерные точки) границ, в отношении которой (-ых) представлены возражения, в том числе кадастровые номера (обозначения) земельных участков, в отношении местоположения части (частей, характерной точки, характерных точек) границ которых представлены возражения;

– причины и обоснование несогласия с местоположением границ земельного участка.

При необходимости к возражениям могут быть приложены копии документов, обосновывающих возражения заинтересованного лица. При наличии обоснованных возражений относительно местоположения границ земельного участка такие возражения снимаются либо путем изменения местоположения границ земельного участка и проведения повторного согласования местоположения границ (отдельной характерной точки или части границ), либо в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации для разрешения земельных споров. В результате снятия возражений о согласовании местоположения границ земельного участка оформляется новая редакция Чертежа.

Подготовка Акта согласования в виде электронного документа допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

– проведение согласования местоположения границ (частей границ) земельных участков с заинтересованными лицами в индивидуальном порядке;

– наличие усиленной квалифицированной электронной подписи у всех заинтересованных лиц – участников согласования местоположения границ определенного земельного участка, включая правообладателя земельного участка, местоположение границ которого уточняется.

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

ЗАНЯТИЕ 9

9.1. Требования к подготовке графической части межевого плана

Информация по данной теме представлена в Приложении № 2 к приказу Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592.

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе в случае, если такой доступ может быть обеспечен путем установления сервитута.

Графическая часть межевого плана оформляется на основе сведений ЕГРН о соответствующем земельном участке, а также на основании полученных при выполнении кадастровых работ результатов измерений и вычислений.

Для оформления графической части межевого плана применяются специальные условные знаки (*Приложение к требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным приказом Росреестра от 14 декабря 2021 г. N П/05922, приложение 2 – страница 125*), допускается использование иных дополнительных условных знаков, сведения о которых указываются в числе примененных в соответствующем разделе графической части межевого плана условных знаков.

Графическая часть межевого плана оформляется в отношении всех одновременно образуемых земельных участков и частей земельных участков.

Если в результате выполнения кадастровых работ уточнено местоположение границ и (или) площади земельного участка, на Схеме и на Чертеже отображаются границы (части границ) всех земельных участков, сведения ЕГРН о которых уточнены (подлежат изменению).

9.2. Раздел «Схема геодезических построений»

Раздел «Схема геодезических построений» оформляется в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ.

В разделе «Схема геодезических построений» отражаются схематичное изображение объекта кадастровых работ, расположение пунктов геодезической сети, расположение точек съемочного обоснования с указанием схемы геодезических построений по их определению относительно пунктов геодезической сети, методы (приемы) определения координат характерных точек границ земельного участка относительно пунктов геодезической (-их) сети (-ей) и (или) точек съемочного обоснования, в том числе в виде надписей и пояснений к схеме.

В разделе «Схема геодезических построений» в случае использования для определения координат характерных точек границы земельного участка метода спутниковых геодезических измерений (определений) отражаются схематичное изображение объекта кадастровых работ, пункты геодезической сети и точки съемочного обоснования, на которых располагались базовые станции, расстояние от базовых станций до ближайшей характерной точки границ объекта кадастровых работ.

9.3. Раздел «Схема расположения земельных участков (Схема)»

Схема предназначена для отображения, в том числе схематичного – при отсутствии соответствующего картографического материала, сведений о земельном участке – объекте кадастровых работ, иных

земельных участках, а также при необходимости – о здании (-ях), сооружении (-ях), объекте (-ах) незавершенного строительства, позволяющих заказчику кадастровых работ определить расположение такого земельного участка на местности относительно объектов местности и (или) земельных участков, а также (при необходимости) обосновывающих местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать лет и более.

Схема оформляется с использованием картографического материала (единой электронной картографической основы, картографических материалов из государственных фондов пространственных данных, государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также картографических материалов, полученных из иных источников).

Изображение на Схеме должно обеспечивать читаемость Схемы, в том числе местоположения объекта кадастровых работ.

На Схеме при отсутствии необходимого картографического материала вручную или иным способом отображается масштабное или внемасштабное, но с соблюдением пропорций схематичное изображение границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, смежных с ним земельных участков; границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения; границ кадастрового деления (для земельных участков, занятых линейными и тому подобными сооружениями, а также если земельный участок располагается в нескольких кадастровых кварталах, либо земельный участок примыкает к границе кадастрового деления или имеет с ней общие части границ); границ муниципальных образований, населенных пунктов (в случае если земельный участок примыкает к границе муниципального образования, населенного пункта); границ территориальных зон, публичного сервитута, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия (если земельный участок располагается в границах такой зоны или территории и масштаб отображения границ земельного участка позволяет отразить взаимное положение земельного участка и зоны, территории или публичного сервитута с сохранением качества (читаемости) изображения границ земельного участка (положения характерных точек его границ), например, если границы земельного участка совпадают с частями границ территориальной зоны, иными

границами). Если масштаб отображения границ земельного участка не позволяет отразить взаимное положение земельного участка и зоны, территории или публичного сервитута, а также границ населенного пункта или муниципального образования, границы территориальных зон, публичного сервитута, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия, границы муниципальных образований, населенных пунктов на Схеме не отображаются.

Для отображения сведений об обеспечении доступа к земельным участкам на Схеме приводится схематичное изображение земельных участков общего пользования, земельных участков общего назначения на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, земель общего пользования, территории общего пользования (допускается схематично отображать местоположение улиц, лесов, автомобильных дорог общего пользования, парков, скверов), если такая информация не содержится в использованном для подготовки Схемы картографическом материале.

9.4. Раздел «Чертеж земельных участков и их частей (Чертеж)»

Чертеж оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек границ земельных участков. Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображались все образуемые и (или) уточняемые земельные участки, а также части земельных участков.

Допускается показывать местоположение отдельных характерных точек границ (частей границ) в виде выносок или врезок, оформляемых на отдельных листах в составе Чертежа.

На Чертеже отображаются:

– местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ, а также частей границ земельных участков, частей земельных участков;

– обозначения земельных участков, частей земельных участков и характерных точек границ.

При оформлении Чертежа обозначение земельных участков приводится в виде:

– двоеточия и номера земельного участка в кадастровом квартале (*например, :123*) или кадастрового номера земельного участка в случае, если земельному участку был присвоен кадастровый номер в кадастровом квартале, в котором такой земельный участок фактически не находится, – для исходных, измененных и уточняемых земельных участков;

– двоеточия и номера земельного участка в кадастровом квартале или кадастрового номера земельного участка в случае, если земельному участку был присвоен кадастровый номер в кадастровом квартале, в котором такой земельный участок фактически не находится, двоеточия и сочетания заглавных букв русского алфавита ЗУ с числом, записанным арабскими цифрами (*например, :123:ЗУ1*), – для земельных участков, образуемых путем раздела и выдела;

– двоеточия и сочетания заглавных букв русского алфавита ЗУ с числом, записанным арабскими цифрами (*например, :ЗУ1*), – для земельных участков, образуемых путем перераспределения, объединения, а также в случае образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При оформлении Чертежа обозначение частей земельных участков приводится в виде:

– обозначения земельного участка в соответствии с пунктом 78 настоящих требований, наклонной черты и номера части земельного участка (*например, :123/5*) – для существующих частей земельных участков;

– двоеточия, номера земельного участка в соответствии с пунктом 78 настоящих требований, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита чзу с числом, записанным арабскими цифрами (*например, :123/чзу1*), – для образуемых частей измененных, уточняемых земельных участков, а также образуемых частей земельных участков при выполнении кадастровых работ исключительно в целях образования частей земельных участков;

– двоеточия, номера земельного участка в соответствии с пунктом 78 настоящих требований, двоеточия, сочетания заглавных букв русского алфавита ЗУ с арабской цифрой, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита чзу с числом, записанным араб-

скими цифрами (*например, :123:ЗУ1/чзу1*), – для образуемых частей земельных участков, образуемых в результате раздела земельного участка или выдела из земельного участка;

– двоеточия, сочетания заглавных букв русского алфавита ЗУ с арабской цифрой, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита чзу с числом, записанным арабскими цифрами (*например, :ЗУ1/чзу1*), – для образуемых частей земельных участков, образуемых в результате перераспределения, объединения земельных участков, а также образуемых частей земельных участков, образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Обозначение исходных земельных участков, прекращающих существование частей земельных участков и прекращающих существование характерных точек границ, на Чертеже отображается курсивом с подчеркиванием.

9.5. Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков»

Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» включается в межевой план, подготавливаемый в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельных участков или уточнением местоположения границ земельных участков, при условии, что границы таких земельных участков содержат характерные точки, являющиеся общими для границ трех и более земельных участков, в радиусе 40 метров от которых расположены не менее чем три долговременных, четко опознаваемых объекта местности (*например, конструктивные элементы зданий, сооружений, опор линий электропередачи*). При отсутствии на местности таких объектов раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» в межевой план не включается.

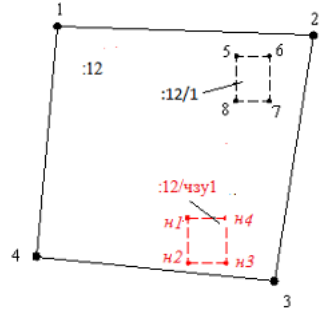
В разделе «Абрисы узловых точек границ земельных участков» отображаются контуры долговременных, четко опознаваемых объектов местности (например, конструктивных элементов зданий, сооружений, опор линий электропередачи, иных подобных объектов), распо-

ложенных в радиусе 40 метров от узловых точек (характерных точек, являющихся общими для границ трех и более земельных участков), и указываются значения измеренных расстояний от узловых точек до таких объектов местности.

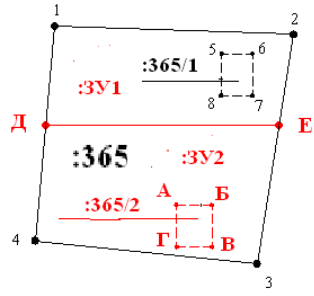
Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» оформляется в таком размере и с таким расчетом, чтобы все надписи и цифровые данные были разборчивы и чтобы наглядно было видно, к какому промеру конкретно относится каждая цифра или надпись.

9.6. Ситуационные задачи

1. Определите возможные ошибки в обозначениях раздела межевого плана «Чертеж земельных участков и их частей» при составлении межевого плана по образованию части земельного участка.



2. Определите возможные ошибки в обозначениях раздела межевого плана «Чертеж земельных участков и их частей» при составлении межевого плана по разделению земельного участка и образованию части земельного участка.



9.7. Тестовые задания

1. В каком из перечисленных случаев в состав межевого плана не включается раздел «Сведения об образуемых земельных участках и их частях»?

a) в случае образования земельных участков путем объединения земельных участков
b) в случае образования земельных участков в результате раздела, при котором все земельные участки образуемые
c) в случае уточнения сведений о местоположении границ земельного участка

2. Включается ли раздел «Схема геодезических построений» в состав межевого плана в случае, если для определения координат характерных точек границ земельного участка не требуется проводить измерений?

a) нет
b) да

3. В каком разделе межевого плана при необходимости отображаются границы муниципальных образований?

a) «Схема геодезических построений»
b) «Чертеж земельных участков и их частей»
c) «Схема расположения земельных участков»

4. В каком из перечисленных случаев оформляются два межевых плана?

a) одновременно образуются несколько частей одного земельного участка
b) одновременно образуются земельный участок (земельные участки) и части земельного участка (земельных участков)
c) образование земельных участков сопровождается проведением кадастровых работ по уточнению местоположения границы исходного (измененного) земельного участка

5. Какие сведения являются основанием составления межевого плана?

a) сведения, содержащиеся в акте обследования
b) сведения, содержащиеся в кадастровой выписке о земельном участке
c) сведения, содержащиеся в кадастровом паспорте земельного участка

6. С каким округлением указываются в межевом плане значения координат характерных точек границ земельных участков?

a) 0,001 м
b) 0,1 м
c) 0,01 м

7. Какой метод из перечисленных может применяться при определении координат характерных точек границ земельных участков?

a) геометрический метод
b) комбинированный метод
c) геодезический метод

8. Какие разделы подлежат включению в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельного участка путем объединения земельных участков?

a) сведения о выполненных измерениях и расчетах
b) исходные данные, чертеж земельных участков и их частей, сведения о земельных участках, посредством которых обеспечива-

ется доступ к образуемым или измененным земельным участкам, сведения об образуемых земельных участках и их частях
c) схема геодезических построений

9. Что используется в качестве обозначений характерных точек границ земельных участков для точек, местоположение которых не изменилось или было уточнено в результате кадастровых работ?
a) сочетание строчной буквы у русского алфавита и числа, записанного арабскими цифрами (например, у1)
b) сочетание строчной буквы н русского алфавита и числа, записанного арабскими цифрами (например, н1)
c) число, записанное арабскими цифрами

10. Как обозначаются земельные участки, образуемые путем перераспределения, при оформлении раздела «Чертеж земельных участков и их частей» графической части межевого плана?
a) в виде двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, двоеточия и сочетания заглавных букв русского алфавита ЗУ с числом, записанным арабскими цифрами (например, :123:ЗУ1)
b) в виде двоеточия и номера земельного участка в кадастровом квартале (например, :123)
c) в виде двоеточия и сочетания заглавных букв русского алфавита ЗУ с числом, записанным арабскими цифрами (например, :ЗУ1)

11. Как обозначаются образуемые части измененных и уточняемых земельных участков при оформлении раздела «Чертеж земельных участков и их частей» графической части межевого плана?
a) в виде двоеточия, сочетания заглавных букв русского алфавита ЗУ с арабской цифрой, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита чзу с числом, записанным арабскими цифрами (например, :ЗУ1/чзу1)
b) в виде двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита чзу с числом, записанным арабскими цифрами (например, :123/чзу1)

c) в виде двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, наклонной черты и номера части земельного участка (например, :123/5);

9.8. Темы докладов

1. Лица, осуществляющие кадастровую деятельность.
2. Формы организации кадастровой деятельности. Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности.
3. Основания и результат кадастровых работ.
4. Земельные участки как объекты осуществления кадастровой деятельности.
5. Формирование земельных участков и особенности присвоения им кадастровых номеров.
6. Виды кадастровых работ, осуществляемые в ходе подготовки межевых планов.
7. Требования, предъявляемые к межевому плану.
8. Состав межевого плана при различных видах кадастровых работ.
9. Порядок оформления текстовой части межевого плана.
10. Порядок оформления графической части межевого плана.
11. Условные знаки, применяемые при оформлении графической части межевого плана.

ЗАНЯТИЕ 10

10.1. Государственный учет жилищного фонда

Информация по данной теме представлена в Постановлении Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации».

Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

Государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя:

1) технический учет. Основу государственного учета жилищного фонда составляет технический учет, осуществляемый в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства. Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее – БТИ);

2) официальный статистический учет. Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Федеральной службой государственной статистики и ее территориальными органами

на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ, с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ;

3) бухгалтерский учет. Бухгалтерский учет жилищного фонда производится в соответствии с *Федеральным законом «О бухгалтерском учете»* и иными нормативными правовыми актами.

В целях государственного учета жилищного фонда БТИ осуществляют:

– техническую инвентаризацию жилищного фонда;

– оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;

– информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Инвентаризационные сведения и иные данные технического учета жилищного фонда обязательны для применения, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, в следующих случаях:

1) составление государственной статистической и бухгалтерской (финансовой) отчетности по жилищному фонду;

2) исчисление и контроль базы налогообложения недвижимости в жилищной сфере;

3) определение технического состояния и физического износа жилых строений и жилых помещений;

Выписки и выкопировки отдельных видов информации из технического паспорта образуют самостоятельные документы, порядок выдачи которых определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Учет домовладений, строений и жилых помещений (квартир) производится БТИ путем ведения реестра жилищного фонда.

Учетно-техническая, оценочная и правоустанавливающая документация жилищного фонда, включая технические паспорта, регистрационные книги, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, и иные инвентаризационные документы, хранятся в архиве БТИ, а также в объединенном архиве Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному

хозяйству. Архивы БТИ относятся к государственному архивному фонду Российской Федерации и являются федеральной собственностью, находящейся в пользовании субъектов Российской Федерации. Отчуждение архивов БТИ не допускается.

10.2. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства

Информация по данной теме представлена в Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации и «Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения».

Техническая инвентаризация представляет собой систему сбора, обработки, хранения и выдачи информации о наличии, составе, местоположении, техническом состоянии, стоимости и принадлежности объектов на основе результатов периодических обследований в натуре.

Техническая инвентаризация жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, по ставкам, утверждаемым органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Учету в бюро технической инвентаризации подлежат законченные строительством и принятые в эксплуатацию жилые здания (помещения), а также жилые здания (помещения), включаемые в жилищный фонд.

Единицами технической инвентаризации (инвентарным объектом) является домовладение; отдельно стоящее основное здание.

Инвентарный объект как единица учета и статистического наблюдения характеризуется следующими неотъемлемыми признаками:

а) единством и неразрывностью территории. Площадь земельного участка (территории), выделенного для эксплуатации инвентарного объекта, является одной из характеристик инвентарного объекта и не является самостоятельным объектом учета;

б) наличием основного строения, для целей строительства или эксплуатации которого был выделен земельный участок.

Инвентарный объект без основного строения не образуется, т. к. в правовом отношении основное строение рассматривается как главная вещь. В состав инвентарного объекта может входить несколько основных строений одноцелевого назначения (несколько торговых зданий, несколько административных зданий и т. д.). Совокупность нескольких основных строений образует единую главную вещь.

Инвентарный объект определяется его границами и составом. Границы подразделяются на физические и условные. ***Граница физическая*** – искусственное сооружение (забор, стена, перекрытие), отделяющее друг от друга функциональные объемы или площади. Граница приравнивается к физической, если в разрывах между ее конструктивными элементами направление граничной линии, задаваемое плоскостями, линиями или совокупностью физических точек, не вызывает сомнений. Так, при наличии межевых знаков в виде столбов в контурных (поворотных) точках границы земельного участка и в предположении прямизны линии границы между столбами граница приравнивается физической. В противном случае ***граница*** в разрывах становится ***условной***.

По степени совпадения условных и физических границ они подразделяются на нормативные и фактические. ***Нормативная граница*** определяется по совокупности признаков, указанных в законодательных или нормативных документах (проекте, землеотводных документах, решении местного Совета, суда и др.). Нормативные границы отражаются в инвентаризационно-технических документах в обязательном порядке – как физические, так и условные. При наличии споров между владельцами о границах физическая или условная граница становится спорной, что должно отражаться в инвентарных планах текстовой записью и условными знаками. ***Фактические границы*** изменчивы и фиксируются в инвентаризационно-технической документации (как физические, так и условные) на конкретную дату инвентаризации. Положение границ в период между инвентаризациями в документах БТИ не отражается.

На каждый инвентарный объект составляется учетно-техническая документация, которая группируется в инвентарное дело.

10.3. Организация и порядок производства работ по технической инвентаризации

Состав работ по технической инвентаризации зависит от полноты и качества имеющейся исполнительной и инвентаризационно-технической документации, а также от количества и качества изменений, происшедших с момента проведения предыдущего обследования или инвентаризации.

Паспортизацией называется комплекс работ, выполняемых по данному инвентарному объекту впервые (при приемке на баланс от заказчика или подрядчика, при проведении технической инвентаризации ранее не обследованных объектов и др.).

Текущей инвентаризацией называется комплекс работ, выполняемых периодически, в плановом порядке.

Обследованием называется комплекс работ, выполняемых эпизодически и без соблюдения сроков периодичности.

По организационно-технологическому признаку инвентаризационные работы подразделяются на полевые и камеральные. Работы, выполняемые в натуре (съемочно-замерные, техническое обследование, проведение мероприятий по уточнению принадлежности объекта), относятся к полевым. Работы по обработке полевых материалов, их оформлению, хранению и выдаче инвентаризационных документов относятся к камеральным.

Полный комплекс инвентаризационно-технических работ включает в себя:

– подготовительные работы;
– съемку земельного участка;
– съемку, характеристику и техническое описание здания, строения, сооружения;
– определение технического состояния (физического износа) здания, строения, сооружения;
– определение стоимости здания, строения, жилого помещения;
– учет принадлежности домовладения, здания, жилого помещения (квартиры);
– представление статистической отчетности;
– учет документов в архиве бюро технической инвентаризации.

В ходе подготовительных работ изучаются:

– имеющаяся в наличии исполнительная документация;

– документы предшествующих инвентаризаций;

– документы о составе инвентарного объекта;

– документы о границах инвентарного объекта;

– сведения и документы о проведенных ремонтных работах и их результатах;

– состав изменений, происшедших с момента последней инвентаризации.

В ходе подготовительных работ должен быть однозначно определен инвентарный объект как целое (границы земельного участка, выделенного для строительства или эксплуатации инвентарного объекта, основное строение, для строительства или эксплуатации которого выделялся земельный участок, состав инвентарного объекта, владелец инвентарного объекта (лицо, отвечающее за его техническое состояние и эксплуатацию объекта по закону или договору)).

В ходе подготовительных работ следует придерживаться следующей очередности работ:

1. Составление списка и установление нумерации домовладений, зданий.

2. Изучение материалов предшествовавших обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объектам инвентаризации.

3. Изучение похозяйственных книг.

4. Определение количества персонала, необходимого для производства обследований во всем его объеме в установленные сроки.

5. Составление в отдельных случаях сметы на производство работ.

6. Разбивка обследуемой территории на соответствующие районы и последних – на участки.

7. Подбор и подготовка производственного персонала (ознакомление с инструкциями и производство пробных работ).

10.4. Состав работ по технической инвентаризации в отношении земельного участка. Абрис, план земельного участка

Инвентаризационной съемке подлежит застроенный земельный участок, отведенный под размещение здания со службами, строениями и сооружениями, предназначенными для обслуживания этого здания, и обособленный в правовом, территориальном и хозяйственном отношениях от смежных участков определенными границами.

Для проведения съемки земельного участка должны быть максимально использованы имеющиеся графические планы территорий, материалы геодезических съемок или аэрофотосъемки.

Съемку следует производить в случае, если плановые материалы прежних инвентаризационных или геодезических съемок отсутствуют или при значительных (более 50 % по площади) несоответствиях ситуации в натуре и на плане.

Съемку участков простой конфигурации и малой площади (до 0,5 га) разрешается производить рулеткой (геометрическим способом). Допускается проводить съемку геометрическим способом и на больших по площади земельных участках при небольшой насыщенности ситуации на его территории или при производстве досъемки.

Территории площадью свыше 0,5 га необходимо снимать инструментальным способом или способом аэрофотосъемки. Съемка выполняется с привязкой к точкам, расположенным на зданиях, капитальных сооружениях или со съемочных линий, опирающихся на эти здания и сооружения. Измерения производятся с округлением результатов до 0,01 м. Для съемки ситуации могут применяться методы перпендикуляров, линейных засечек и створов.

Границы снимаются и наносятся на план территории и оформляются подписями ответственных лиц землепользователей. При возникновении споров между землепользователями границы показываются условно пунктирной линией и делается запись «граница указана ориентировочно» или «граница спорная».

Результаты натурной съемки заносятся в абрис и полевые журналы. ***Абрис*** – сделанный от руки внемасштабный, но с соблюдением пропорций чертеж с обозначением в нем данных, необходимых

для составления плана. На абрисе земельного участка наносятся все строения постоянного типа, связанные с землей фундаментами или столбами, а именно:

– основные здания и пристройки к ним;

– строения служебного назначения: сараи, конюшни, навесы, ледники, погреба и др.;

– сооружения: ограды, заборы, колодцы, мусорные ямы, тротуары, замощения, фонтаны и пр.

Не подлежат съемке строения переносные, временного характера.

В абрисе указываются номер домовладения, здания, наименование улицы, наименование собственника, даты начала и окончания съемки, контроля и подписи исполнителей. Абрис земельного участка рекомендуется делать с таким расчетом, чтобы все измерения, надписи и цифровые данные были разборчивы и было видно, к какому промеру конкретно относится каждая цифра или надпись. Перерисовка абриса, подчистки и запись одних цифр по другим запрещаются.

В абрисе на земельный участок сокращенно указываются этажность, материал стен и назначение основного строения (*например, 2КН – двухэтажный каменный нежилой*). Для холодных пристроек и служебных строений этих обозначений приводить не следует. В абрисе приводится наименование угодий участка (двор, огород, сад), замощений (асфальт, грунт и т. п.).

На план земельного участка наносятся:

– линейные измерения протяженности границ, взятые из абриса, без размерных стрелок у середины промерных линий;

– наружные размеры зданий на плане (как правило, проставляются вне контура зданий);

– все здания со всеми пристройками, тамбурами, галереями, лестницами, крыльцами, приямками и т. д., а также все сооружения: колодцы, заборы, замощения и контуры различных угодий.

Все здания и сооружения, согласно принятым условным знакам, после накладки и обводки тушью раскрашиваются условными цветами (красками или тушью) в соответствии с материалом стен. Подвалы, цокольные этажи, мезонины и мансарды показываются на плане пунктиром.

Каждому основному зданию, строению служебного назначения и сооружению на плане земельного участка присваивается литера.

Литера – буквенное обозначение зданий, строений и сооружений в инвентаризационно-технической документации. Литеры присваивается в соответствии со следующими правилами:

1) основные строения литеруются заглавными буквами русского алфавита А, Б, В и т. д. (кроме использования литера Г, предназначенного для служебных строений и сооружений);

2) пристройки, подвал, цокольный этаж, утепленные мезонин, мансарда и светелка литеруются заглавными буквами русского алфавита того основного строения, в составе которого они расположены, с добавлением цифрового значения их номера по порядку описи: А1, А2 или Б4, Б5 и т. д.;

3) холодная пристройка литеруется строчными буквами русского алфавита соответственно литеру основного строения: а1, а2 или б1, б2 и т. д.;

4) служебные строения и сооружения литеруются заглавной буквой Г с добавлением цифрового обозначения номера по порядку описи: Г1, Г2 и т. д.;

Ворота, заборы и дворовые замощения литеруются римскими цифрами: I, II, III и т. д.

Подсчет площади земельного участка и отдельных его частей (застройка, сад, огород и т. п.) производится по данным измерений путем разбивки участка на простейшие геометрические фигуры (треугольники, трапеции и т. д.). При сложной конфигурации участков вычисление площадей может производиться планиметром. Составление формул и подсчет по ним площадей земельного участка, угодий, площади застройки зданий, сооружений и замощений производится в абрисе.

10.5. Текущая инвентаризация земельного участка

Текущая инвентаризация земельного участка домовладения ведется в целях выявления происшедших изменений и отражения их в технических паспортах. Учету подлежат следующие изменения:

– изменения границ и внутренней ситуации земельного участка;

– возведение, восстановление, надстройка, реконструкция и снос зданий и сооружений.

Основой для текущей инвентаризации служат:

– данные непосредственного обследования отдельных домовладений, по которым имеются сведения о происшедших изменениях;

– данные сплошного обхода и обследования домовладений в городах и других поселениях.

В инвентарных делах результаты текущей инвентаризации отражаются путем добавления новой информации к имеющейся.

10.6. Контроль работ

Проверка работ осуществляется контролером. Контроль работ разделяется:

1) на проверку работ в натуре. При проверке работ в натуре контролер проверяет правильность и полноту съемки, правильность конфигурации и достоверность данных измерений земельного участка, достаточность взятых вспомогательных измерений и точность их (до 25 % взятых при съемке измерений по зданиям, и до 10 % измерений по земельным участкам). Обнаруженные при контроле дефекты фиксируются на абрисе цветным карандашом;

2) камеральный контроль, слагающийся из проверки чертежей и вычислительных работ.

При камеральной проверке контролер проверяет правильность накладки плана земельного участка, масштаб, условные обозначения, общее оформление плана, наличие всех необходимых размеров, надписей и подписей, соответствие литер зданий на плане земельного участка литерам в ранее составленных инвентаризационных материалах, правильность формул и исчисления площадей в абрисе и правильность составления экспликации к плану земельного участка.

Все выявленные контролером при проверке плана земельного участка дефекты, ошибки, пропуски и неточности должны быть отражены в дефектном акте и устранены инвентаризатором.

10.7. Тестовые задания

1. Какие помещения не относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда?

a) служебные жилые помещения
b) жилые помещения в общежитиях
c) номера в гостиницах

2. Что является основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации?

a) получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей
b) сбор статистической информации об объектах жилищного фонда
c) ведение реестра объектов жилищного фонда

3. Являются ли выписки и выкопировки отдельных видов информации из технического паспорта самостоятельными документами?

a) нет
b) да

4. Как называется сделанный от руки внемасштабный, но с соблюдением пропорций чертеж с обозначением в нем данных, необходимых для составления плана?

a) схема
b) абрис
c) план

5. При проведении технической инвентаризации какими буквами литеруются холодные пристройки?

a) заглавными буквами русского алфавита, с добавлением цифрового значения их номера по порядку описи: А1, А2 или Б4, Б5 и т. д.
b) заглавными буквами русского алфавита А, Б, В и т. д.

10.8. Контрольные вопросы

1. Дайте расшифровку БТИ.

2. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства.

3. Состав и порядок производства работ по технической инвентаризации.

10.9. Практическое задание

Цель: научиться вычерчивать абрис земельного участка.

Обеспечение занятия: методические указания по выполнению практических работ, Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

Задание: вычертить абрис земельного участка.

Необходимые материалы: черная ручка, карандаш, ластик, линейка, бумага для черчения.

Алгоритм выполнения задания:

1. Нанести на абрис основное здание, две теплых и две холодных пристройки, три служебных сооружения, ворота, калитки, забор и дворовые замощения.

2. Каждому основному зданию, строению служебного назначения и сооружению на плане земельного участка присвоить соответствующие литеры.

3. Сокращенно указывать этажность, материал стен и назначение основного строения (*например, 2КН – двухэтажный каменный нежилой*).

4. Нанести наименование угодий участка (двор, огород, сад), замощений (асфальт, грунт и т. п.), условные обозначения.

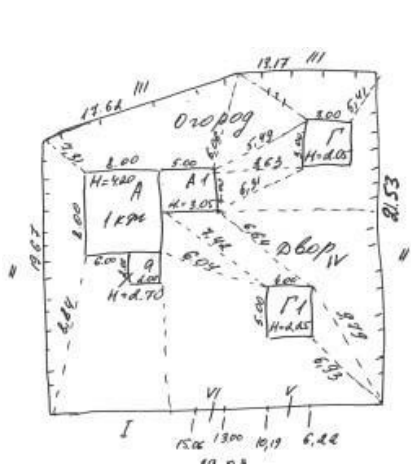
5. Указать номер домовладения, здания, наименование улицы, наименование собственника, даты начала и окончания съемки, контроля и подписи исполнителей.

Рекомендации: абрис – сделанный от руки схематический план земельного участка, капитального строения, изолированного поме-

щения, на котором показываются контуры объектов недвижимого имущества и их конструктивных элементов, результаты измерений, названия и другие сведения, необходимые для составления точного плана объекта недвижимости. Абрис составляется при выполнении полевых работ по технической инвентаризации или проверке характеристик независимо от применяемых способов измерений и съемки. Абрис ведется карандашом, ручкой и т. д., обеспечивающими его сохранность и последующее чтение. Абрис является основным материалом для вычерчивания плана и должен быть подготовлен так, чтобы другой исполнитель по нему мог без затруднений составить план земельного участка.

Примечание: небрежно составленный, неудобный для чтения абрис рассматривается как дефектный. То же относится и к абрису, имеющему пропуски. В случае, если на абрисе сделана неверная надпись размера, она не должна стираться. Она зачеркивается, а сверху надписывается правильная цифра. При ведении абриса возможны выноски отдельных деталей и надписей. Это необходимо сделать так, чтобы при составлении плана земельного участка по абрису не возникало сомнений, к какому месту относится вынесенная деталь или надпись.

Примеры:



ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Приложение № 1
к приказу Росреестра
от 14 декабря 2021 г. № П/0592

ФОРМА МЕЖЕВОГО ПЛАНА

МЕЖЕВОЙ ПЛАН
Общие сведения о кадастровых работах
1. Дата подготовки межевого плана «____» _____ _____ г.
2. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: _____
3. Сведения о заказчике кадастровых работ:
В отношении физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя: фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии)
страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС), основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): _____ и идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) индивидуального предпринимателя _____
наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность _____
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:
полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование _____
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) _____
идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) _____
В отношении иностранного юридического лица:

полное наименование _____

страна регистрации (инкорпорации) _____

4. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) _____

_____

и основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): _____

Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр

Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС)

Контактный телефон _____

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером

Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование и адрес юридического лица, работником которого является кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы

Наименование, дата и номер документа, на основании которого выполняются кадастровые работы

Исходные данные

Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана:

№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6

Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений

1. Сведения о пунктах геодезической сети:

№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования «___» _____ 20___ г.		
						Сведения о состоянии		
				X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9

2. Сведения об использованных средствах измерений:

№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений – прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки
1	2	3	4

Сведения об образуемых земельных участках

1. Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка _____:
обозначение земельного участка

Система координат _____ **Зона №** _____

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерной точки границ (Mt), с подставленными в такие формулы значениями и итоговые (вычисленные) значения Mt, м	Описание закрепления точки
	X	Y			
1	2	3	4	5	6

2. Сведения о частях границ образуемого земельного участка _____:
обозначение земельного участка

Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ
от т.	до т.		
1	2	3	4

3. Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения:

Обозначение земельного участка _____**:**

№ п/п	Источник образования		Сведения о частях земельных участков (земель), включаемых в образуемый земельный участок	
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь (Р), м^2	Обозначение	Площадь (Р), м^2
1	2	3	4	5

4. Сведения о характеристиках образуемого земельного участка _____**:**

обозначение земельного участка

№ п/п	Наименование характеристики земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка	
2	Сведения о местоположении земельного участка в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой виде (при отсутствии адреса земельного участка)	
3	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка	
4	Категория земель	
5	Вид (виды) разрешенного использования земельного участка	
5.1.	Дополнительные сведения об использовании земельного участка	
6	Реестровый номер границ территориальной зоны или в случае отсутствия такого реестрового номера ее индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс)	
7	Площадь земельного участка ± величина предельной погрешности определения (вычисления) площади (Р ± ΔР), м^2	
8	Формулы, примененные для вычисления предельной погрешности определения площади земельного участка, с подставленными в такие формулы значениями и итоговые (вычисленные) значения (ΔР), м^2	
9	Предельные минимальный и максимальный размеры земельного участка (Рмин) и (Рмакс), м^2	
10	Кадастровый или иной государственный учетный номер (инвентарный) объекта недвижимости, расположенного на образуемом земельном участке	
11	Кадастровые номера исходных земельных участков	
12	Условный номер земельного участка	

13	Учетный номер проекта межевания территории	
14	Дополнительные сведения об образовании земельного участка	
15	Сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ	
16	Иные сведения	

Сведения об измененных земельных участках

Кадастровый номер земельного участка _____

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровые номера земельных участков, исключаемых из состава измененного земельного участка, представляющего собой единое землепользование	
2	Кадастровый номер входящего в состав земельного участка, представляющего собой единое землепользование (номер контура многоконтурного земельного участка), преобразование которого осуществляется	
3	Кадастровый или иной государственный учетный номер (инвентарный) объекта недвижимости, расположенного на измененном земельном участке	
4	Сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ	
5	Иные сведения	

Сведения об уточняемых земельных участках

1. Сведения о характерных точках границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером:

Система координат _____ **Зона №** ____

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				Метод определения координат	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек границ (Mt), с подставленными в такие формулы значениями и итоговые (вычисленные) значения Mt, м	Описание закрепления точки
	содержатся в Едином государственном реестре недвижимости		определены в результате выполнения кадастровых работ				
	X	Y	X	Y			

1	2	3	4	5	6	7	8

2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером _____:

Обозначение части границ		**Горизонтальное проложение (S), м**	**Описание прохождения части границы**
от т.	**до т.**		
1	2	3	4

3. Сведения о характеристиках уточняемого земельного участка с кадастровым номером ____:

№ п/п	**Наименование характеристик земельного участка**	**Значение характеристики**
1	2	3
1	Площадь земельного участка ± величина предельной погрешности определения площади **(Р ± ΔР)**, м^2	
2	Формулы, примененные для вычисления предельной погрешности определения площади земельного участка, с подставленными значениями и итоговые (вычисленные) значения (ΔР), м^2	
3	Площадь земельного участка согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости **(Ркад)**, м^2	
4	Оценка расхождения **Р** и **Ркад (Р – Ркад)**, м^2	
5	Предельные минимальный и максимальный размеры земельного участка **(Рмин и Рмакс)**, м^2	
6	Кадастровый номер или иной государственный учетный номер (инвентарный) объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	
7	Сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ	
8	Иные сведения	

Сведения о частях земельного участка

Кадастровый номер (обозначение) земельного участка: _____

1. Сведения о характерных точках границ образуемой части земельного участка

Обозначение части: _____

Система координат _____ **Зона №** _____

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек границ (Mt), с подставленными в такие формулы значениями и итоговые (вычисленные) значения Mt, м	Описание закрепления точки
	X	Y			
1	2	3	4	5	6

2. Сведения о характерных точках границ уточняемой части земельного участка

Учетный номер части: _____:

Система координат _____ **Зона №** _____

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				Метод определения координат	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек границ (Mt), с подставленными в такие формулы значениями и итоговые (вычисленные) значения Mt, м	Описание закрепления точки
	содержатся в Едином государственном реестре недвижимости		определены в результате выполнения кадастровых работ				
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8

3. Общие сведения о частях земельного участка

№ п/п	Учетный номер (обозначение) части	Площадь (P), м²	Формулы, примененные для вычисления предельной погрешности определения площади части земельного участка, с подставленными значениями и итоговые (вычисленные) значения (± ΔP), м²	Характеристика части
1	2	3	4	5

Заключение кадастрового инженера
Схема геодезических построений
Условные обозначения:
Схема расположения земельных участков
Условные обозначения:
Чертеж земельных участков и их частей
Масштаб 1: _____ **Условные обозначения:**
Абрисы узловых точек границ земельных участков
Обозначение _____ | Обозначение _____

точки _____	точки _____
Обозначение точки _____	Обозначение точки _____

Лист №
Всего листов:

АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА[1]

_____

(указывается кадастровый номер или обозначение земельного участка)

1. Сведения о результатах согласования местоположения границ:

Сведения о части (характерной точке) границы			Кадастровый номер смежного земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании			Способ и дата извещения	Результат согласования (подпись, дата)
Обозначение		Горизонтальное проложение (S), м		Фамилия и инициалы	Реквизиты документа			
от т.	до т.				удостоверяющего личность	подтверждающего полномочия представителя		
1	2	3	4	5	6	7	8	9

1 Лица, персональные данные которых содержатся в настоящем акте согласования местоположения границ земельного участка, подтверждают свое согласие, а также согласие представляемого ими лица на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации, государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в целях предоставления государственной услуги.

2. Сведения о содержании возражений относительно местоположения границ

от точки ____ **до точки** ____ **земельного участка с кадастровым номером** _____ **,**

представленных _____

(фамилия и инициалы правообладателя или его представителя)

_____

(приводится текст возражений)

3. Сведения о снятии возражений относительно местоположения границ:

Обозначение части (характерной точки) границы		**Кадастровый номер земельного участка**	**Сведения о правообладателе земельного участка или его представителе**			**Способ снятия возражений относительно местоположения границ**	**Подпись, дата**
от т.	**до т.**		**Фамилия и инициалы**	**Реквизиты документа**			
				удостоверяющего личность	**подтверждающего полномочия представителя**		
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**

Кадастровый инженер: _____ _____

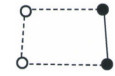
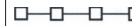
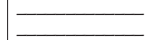
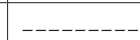
М. П. подпись фамилия, инициалы

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Приложение
к требованиям к подготовке межевого плана,
утвержденным приказом Росреестра
от 14 декабря 2021 г. N П/0592

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ

N п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Характерная точка границы:		
	а) характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой не соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»		окружность диаметром 1,5 мм
	б) характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»		круг черного цвета диаметром 1,5 мм
	в) характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)		круг красного цвета диаметром 1,5 мм
2	Часть границы:		
	а) часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности		сплошная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	б) часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм)
	в) часть границы, сведения ЕГРН о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм и интервалом между штрихами 1 мм

3	Земельный участок, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки № 1, № 2
4	Земельный участок, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части:		
	а) образуемый земельный участок		квадрат красного цвета с длиной стороны 3 мм (допускается знак, выполненный черным цветом, выделять маркером красного цвета)
	б) земельный участок, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого достаточны для определения ее положения на местности		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
	в) земельный участок, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого недостаточны для определения ее положения на местности		квадрат с длиной стороны 3 мм, очерченный линией черного цвета толщиной 0,2 мм
	г) земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием обособленных участков, многоконтурный земельный участок, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых достаточны для определения их положения на местности		квадраты черного цвета с длиной стороны 2 мм, соединенные штрихами черного цвета толщиной 0,2 мм
	д) земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых недостаточны для определения их положения на местности		квадраты с длиной стороны 2 мм, очерченные линией черного цвета толщиной 0,2 мм, соединенные штрихами черного цвета толщиной 0,2 мм
	е) земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых достаточны для определения их положения на местности		сплошные параллельные линии толщиной 0,2 мм и расстоянием между ними 1 мм
	ж) земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых недостаточны для определения их положения на местности		пунктирные параллельные линии с расстоянием между ними 1 мм. Интервал между штрихами – 1 мм, длина штриха – 2 мм, толщина штриха – 0,2 мм

5	Пункт геодезической основы:		
	а) пункт государственной геодезической сети		равносторонний треугольник со стороной 3,0 мм с точкой внутри
	б) пункт геодезической сети специального назначения, созданной в соответствии с законодательством Российской Федерации о геодезии и картографии		квадрат со стороной 2,0 мм с точкой внутри
6	Точка съемочного обоснования		окружность диаметром 2,0 мм с точкой внутри
7	Направления геодезических построений при создании съемочного обоснования		сплошная линия черного цвета толщиной 0,5 мм
8	Направления геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка		сплошная линия черного цвета со стрелкой толщиной 0,2 мм

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040 (дата обращения: 01.07.2022).

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142 (дата обращения: 01.07.2022).

3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773 (дата обращения: 01.07.2022).

4. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088 (дата обращения: 01.07.2022).

5. Российская Федерация. Правительство. О кадастровом делении территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 28 декабря 2015 г № П/675 [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_198788/2ff7a8c72de3994f30496a0ccbb1ddafdaddf518 (дата обращения: 01.07.2022).

6. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.11.2015 № 861 [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192130 (дата обращения: 01.07.2022).

7. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: Приказ Министерства экономического развития Россий-

ской Федерации от 08.12.2015 № 921 [Электронный ресурс]. – URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71212176 (дата обращения: 01.07.2022).

8. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель: учеб. пособие для СПО / Н. В. Васильева. – Москва: Юрайт, 2019. – 142 с. – Текст: непосредственный.

9. Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства: учебник и практикум для СПО / Н. В. Васильева. – Москва: Юрайт, 2019. –376 с. – Текст: непосредственный.

10. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учеб. пособие для СПО / А. В. Пылаева. – 2-е изд., испр. и доп. – Москва: Юрайт, 2019. – 153 с. – Текст: непосредственный.

11. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учеб. пособие для СПО / А. В. Пылаева. – 2-е изд., испр. и доп. – Москва: Юрайт, 2019. – 124 с. – Текст: непосредственный.

12. Соловицкий, А. Н. Основы кадастра недвижимости: учебное пособие / А. Н. Соловицкий. – Кемерово: КузГТУ имени Т. Ф. Горбачева, 2015. – 202 с. – Текст: непосредственный.

13. Сулин, М. А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель: учебное пособие / М. А. Сулин, Е. Н. Быкова, В. А. Павлова; под общ. Ред. М. А. Сулина. – 4-е изд., стер. – Санкт-Петербург: Лань, 2020. – 368 с. – Текст: непосредственный.

СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ 3

ЗАНЯТИЕ 1 7

1.1. Понятие о кадастре. Возникновение и становление отечественной кадастровой системы 7

1.2. Объекты кадастрового учета 12

1.3. Ситуационные задачи 15

1.4. Тестовые задания 16

1.5. Контрольные вопросы 17

ЗАНЯТИЕ 2 18

2.1. Кадастровое деление территории 18

2.2. Правила присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости 20

2.3. Правила присвоения кадастровых номеров регистрации 23

2.4. Правила присвоения реестровых номеров границ 25

2.5. Ситуационные задачи 27

2.6. Тестовые задания 30

2.7. Контрольные вопросы 34

2.8. Практическое задание 34

ЗАНЯТИЕ 3 36

3.1. Земельный фонд Российской Федерации. Земельные участки как объекты кадастрового учета 36

3.2.Тестовые задания 46

3.3. Контрольные вопросы 47

3.4. Темы докладов 47

ЗАНЯТИЕ 4 49

4.1. Объекты капитального строительства, как объекты кадастрового учета 49

4.2. Классификация и основные характеристики зданий 51

4.3. Классификация и основные характеристики помещений 53

4.4. Формы зданий и помещений 54

4.5. Понятие и классификация жилищного фонда 56

4.6. Ситуационные задачи 57

4.7. Тестовые задания 59

4.8. Контрольные вопросы 62

ЗАНЯТИЕ 5 63
5.1. Кадастровая деятельность. Кадастровые инженеры 63
5.2. Условия принятия и членства физического лица в саморегулируемой организации кадастровых инженеров 63
5.3. Условия исключения физического лица из саморегулируемой организации кадастровых инженеров 65
5.4. Формы организации кадастровой деятельности 68
5.5. Основания для выполнения кадастровых работ 70
5.6. Договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера 70
5.7. Ситуационные задачи 72
5.8. Тестовые задания 75
5.9. Контрольные вопросы 77

ЗАНЯТИЕ 6 78
6.1. Саморегулируемые организации кадастровых инженеров, ее функции, права. Организационно-правовая форма. Требования для включения в государственный реестр 78
6.2. Органы саморегулируемой организации кадастровых инженеров 80
6.3. Плановые и внеплановые проверки, проводимые саморегулируемой организацией 82
6.4. Национальное объединение. Органы управления национального объединения 84
6.5. Регулирование кадастровой деятельности и деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения. Осуществление федерального государственного надзора 86
6.6. Ситуационные задачи 89
6.7. Тестовые задания 92
6.8. Контрольные вопросы 94

ЗАНЯТИЕ 7 95
7.1. Формирование земельных участков. Межевой план 95
7.2. Понятие межевого плана 99
7.3. Материалы, используемые при составлении межевого плана 102
7.4. Состав межевого плана 103
7.5. Ситуационные задачи 104
7.6. Тестовые задания 105
7.7. Контрольные вопросы 107

ЗАНЯТИЕ 8 108
8.1. Требования к подготовке текстовой части межевого плана 108

8.2. Раздел «Общие сведения о кадастровых работах» 109
8.3. Раздел «Исходные данные» 110
8.4. Раздел «Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений» 111
8.5. Раздел «Сведения об образуемых земельных участках» 112
8.6. Раздел «Сведения об измененных земельных участках» 114
8.7. Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках» 114
8.8. Раздел «Сведения о частях земельного участка» 115
8.9. Раздел «Заключение кадастрового инженера» 116
8.10. Раздел «Акт согласования местоположения границ земельного участка» 117

ЗАНЯТИЕ 9 120
9.1. Требования к подготовке графической части межевого плана 120
9.2. Раздел «Схема геодезических построений» 121
9.3. Раздел «Схема расположения земельных участков (Схема)» 121
9.4. Раздел «Чертеж земельных участков и их частей (Чертеж)» 123
9.5. Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» 125
9.6. Ситуационные задачи 126
9.7. Тестовые задания 127
9.8. Темы докладов 130

ЗАНЯТИЕ 10 131
10.1. Государственный учет жилищного фонда 131
10.2. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства 133
10.3. Организация и порядок производства работ по технической инвентаризации 135
10.4. Состав работ по технической инвентаризации в отношении земельного участка. Абрис, план земельного участка 137
10.5. Текущая инвентаризация земельного участка 139
10.6. Контроль работ 140
10.7. Тестовые задания 141
10.8. Контрольные вопросы 142
10.9. Практическое задание 142

ПРИЛОЖЕНИЯ 144

БИБЛИОГРАФИЯ 157

Учебное издание

ГУСЕВ Алексей Сергеевич, БРОНИЦКАЯ Софья Александровна

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ОТНОШЕНИЙ (ЧАСТЬ 1)

Учебное пособие

Редактор *А. В. Ерофеева*
Дизайнер-верстальщик *А. Ю. Тюменцева*

Подписано в печать 25.11.2025. Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Гарнитура Alegreya, Alegreya Sans.
Усл. печ. л. 9,53. Тираж 500 экз. Заказ 25/11

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Уральский государственный аграрный университет». 620075, Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42

Отпечатано в Издательском доме «Ажур»
620075, Екатеринбург, ул. Восточная, 54. Тел.: +7 (343) 350-78-28, +7 (343) 350-78-49. Эл. почта: azhur.ek@mail.ru

Оригинал-макет подготовлен в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении
высшего образования «Уральский государственный аграрный университет».
620075, Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42