Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего образования

«Оренбургский государственный университет»

И.Н. Удовенко

**КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ**

**И ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Рекомендовано ученым советом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет» для обучающихся по образовательным программам высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Оренбург

2017

УДК 332.28 (075.8)

ББК 65.281я73

У31

Рецензент – доктор географических наук, С.В. Левыкин

**Удовенко, И.Н.**

Кадастр недвижимости и основы кадастровой деятельности: учебное

пособие / И.Н. Удовенко; Оренбургский гос. ун-т. – Оренбург : ОГУ,

2017. – 248 с.

У31

Учебное пособие разработано в соответствии с государственным образовательным стандартом высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Учебное пособие предназначено для оказания помощи обучающимся при проработке и систематизации теоретических знаний и формировании практических навыков в области основ кадастра недвижимости.

Применение данного учебного пособия в учебном процессе будет способствовать более четкому пониманию обучающимися логической структуры и содержания учебной дисциплины «Основы кадастра недвижимости». Пособие содержит рекомендации по каждой теме дисциплины, что позволит обучающимся закрепить теоретический материал и осуществлять самоконтроль.

УДК 332.28 (075.8)

ББК 65.281я73

© Удовенко И.Н., 2017

© ОГУ, 2017

**Содержание**

Введение 8

Часть 1 Осуществление кадастрового учета 12

1 Порядок ведения государственного кадастра недвижимости 12

1.1 Общие положения порядка ведения государственного кадастра недвижимости 12

1.2 Структура и состав кадастровых сведений Реестра объектов недвижимости 13

1.3 Общие правила внесения сведений в Реестр 24

1.4 Внесение в Реестр сведений о земельных участках 27

2 Основания осуществления кадастрового учета 31

2.1 Постановка на учет объекта недвижимости (земельного участка) 31

2.2 Снятие с учета объекта недвижимости 33

2.2.1 Снятие с учёта объекта недвижимости (аннулирование и исключение сведений) 33

2.2.2 Снятие с учета части 34

2.3 Учет части объекта недвижимости 36

2.3.1 Учёт части объекта недвижимости (изменение сведений о частях объекта недвижимости, на которые распространяются ограничение (обременение) вещных прав) 36

2.3.2 Внесение сведений о части 37

2.3.3 Изменение сведений о части 38

2.4 Учет изменений объекта недвижимости 39

2.5 Учет адреса правообладателя 40

3 Сроки осуществления кадастрового учета 42

3.1 Сроки постановки на учет и учета изменений объекта недвижимости 42

3.2 Сроки учета документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия 43

3.3 Дата завершения кадастрового учета 43

4 Место осуществления кадастрового учета 44

4.1 Кадастровый учет по месту нахождения объекта недвижимости и

кадастровый учет объекта недвижимости, расположенного в границах двух

и более кадастровых округов 44

5 Плата за предоставление информации государственного кадастра недвижимости 46

5.1 Сведения подлежащие оплате 46

5.2 Размер и порядок внесения платы 47

5.3 Порядок возврата внесенной платы 49

6 Заявления о кадастровом учете 51

6.1 Лица, имеющие право на обращение с заявлениями о кадастровом учете 51

6.2 Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета 52

6.3 Формы заявлений о кадастровом учете 53

7 Порядок предоставления документов для осуществления кадастрового учета 62

7.1 Требования к заявлению о кадастровом учете 62

7.2 Требования к необходимым для кадастрового учета документам 63

7.3 Проверка документов, предоставленных для кадастрового учёта 67

8 Документы, необходимые для кадастрового учета 70

8.1 Состав необходимых для кадастрового учета документов 70

9 Кадастровые процедуры 75

9.1 Осуществление кадастровых процедур 75

9.2 Кадастровая процедура «Внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» 78

9.3 Кадастровая процедура «Постановка на государственный кадастровый учет объектов недвижимости» 81

9.4 Кадастровая процедура «Учет изменений объекта недвижимости» 85

9.5 Кадастровая процедура «Снятие с кадастрового учета земельного участка» 86

9.6 Кадастровая процедура «Внесение кадастровых сведений в порядке информационного взаимодействия» 86

9.7 Кадастровая процедура «Исправление технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях» 89

10 Осуществление кадастрового учета 92

10.1 Основания осуществления кадастрового учета 92

10.2 Объекты, подлежащие кадастровому учету 93

11 Особенности осуществления кадастрового учета при образовании, учете отдельных видов и учете частей объектов недвижимости 100

11.1 Образование земельных участков 100

11.2 Образование двух и более объектов одновременно 109

11.3 Образование объекта в результате выдела 117

11.4 Учет в связи с изменениями площади земельного участка и (или)

изменением описания местоположения его границ 121

11.5 Особенности учета земельных участков предназначенных для ведения

дачного хозяйства или садоводства 127

11.6 Особенности кадастрового учета многоконтурного земельного участка 129

11.7 Особенности кадастрового учета при перераспределении земельных

участков 132

11.8 Уточнение границ земельных участков 135

11.9 Перераспределение, раздел, объединение земельных участков 137

11.10 Результат и автоматизация кадастровых работ 139

12 Приостановление и отказ в осуществлении кадастрового учета 142

12.1 Приостановление осуществления кадастрового учета 142

12.2 Отказ в осуществлении кадастрового учета 146

Часть 2 Кадастровая деятельность 151

13 Кадастровый инженер 151

13.1 Условия и порядок выдачи квалификационного аттестата для выполнения кадастровых работ 151

13.2 Порядок и случаи аннулирования квалификационного аттестата

кадастрового инженера 154

14 Организация кадастровой деятельности 163

14.1 Осуществление кадастровой деятельности 163

14.2 Осуществление кадастровым инженером кадастровой деятельности

и ее формы 164

14.3 Стоимость кадастровых работ 167

14.4 Усиленная электронная цифровая подпись кадастрового инженера 168

14.5 Государственный реестр кадастровых инженеров 169

14.6 Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности 170

15 Межевой план 173

15.1 Общие правила оформления межевого плана 173

15.2 Требования к оформлению текстовой части межевого плана 178

15.3 Требования к оформлению графической части межевого плана 213

15.4 Приложения 223

16 Порядок согласования местоположения границ земельных участков 229

16.1 Результат согласования местоположения границ. Акт согласования местоположения границ 229

16.2 Примерная форма извещения о проведении собрания о

согласовании местоположения границ земельных участков 238

Заключение 241

Список использованных источников 242

**Введение**

Потребность в информационном обеспечении управления земельными ресурсами, земельных отношений и градостроительства, развития муниципального управления связана с особенностями современного этапа экономического развития страны. В связи с этим особое внимание уделяется различным видам кадастров, таких как: информационная система обеспечения градостроительной деятельности; экологический, природоохранный кадастры; государственный кадастр недвижимости.

Основой кадастра недвижимости в современный период является Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости».

Земля это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения различных объектов. [1]

В условиях города земля является в основном не средством производства, а базисом для размещения городских объектов. Осуществление инвестиций, строительство, предпринимательство и т. д. невозможно без предоставления земельных участков.

Земельные ресурсы - земли, которые используют или могут быть использованы в отраслях народного хозяйства. [1]

По Конституции земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. [2]

Согласно основным принципами земельного законодательства земля признаётся:

- основой жизни и деятельности человека;

- природным объектом, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы;

- природным ресурсом, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве;

- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации;

- недвижимым имуществом, объектом права собственности и иных прав на землю. [3]

Государственный кадастр недвижимости (ГКН) является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий. [4]

Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях вместе с «Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях» входят в единую федеральную информационную систему «Единый государственный реестр прав на электронных носителях». [5]

Объектами кадастрового учета являются:

- земельные участки;

- здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства;

- границы Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, населенных пунктов;

- территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий.

При изучении дисциплины следует принимать ао внимание то, что правовой основой государственного кадастра недвижимости являются кодексы и законы Российской Федерации.

Гражданский кодекс Российской Федерации регулирует:

- правовое положение участников гражданского оборота;

- основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав;

- прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав);

- регулирует договорные и иные обязательства;

- другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников.

Земельный кодекс Российской Федерации регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Градостроительный кодекс Российской Федерации регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Жилищный кодекс Российской Федерации регулирует:

- возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

- пользования общим имуществом собственников помещений;

- отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

- учета жилищного фонда;

- содержания и ремонта жилых помещений;

- переустройства и перепланировки жилых помещений;

- управления многоквартирными домами;

- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

- предоставления коммунальных услуг;

- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

# Часть 1 Осуществление кадастрового учета

# 1 Порядок ведения государственного кадастра недвижимости

## 1.1 Общие положения порядка ведения государственного кадастра недвижимости

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества. [4]

Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением сведений об объекте недвижимости. Постановка на учет и снятие с учета объекта недвижимости, а также кадастровый учет в связи с изменением сведение об объекте недвижимости осуществляются на основании представляемых в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых документов.

## 1.2 Структура и состав кадастровых сведений Реестра объектов недвижимости

Государственный кадастр недвижимости состоит из разделов, содержащих сведения об объектах кадастрового учета:

- реестра объектов недвижимости;

- кадастровых дел;

- кадастровых карт.

Реестр объектов недвижимости представляет собой систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме. Для ведения Реестров используется автоматизированная информационная система (АИС) ГКН (рисунок  1 ).

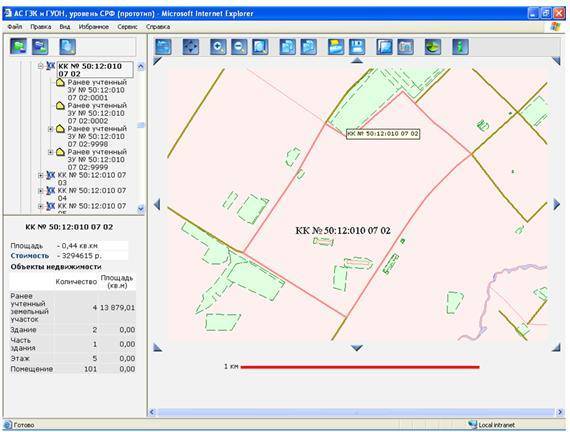


Рисунок 1 - АИС кадастра недвижимости (прототип)

Кадастровые сведения в Реестре содержатся в текстовой форме и группируются по следующим записям (рисунок 2):

- об объектах недвижимости, расположенных на территории кадастрового округа;

- о прохождении Государственной границы Российской Федерации;

- о границах между субъектами Российской Федерации;

- о границах муниципальных образований;

- о границах населенных пунктов;

- о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий;

- о кадастровом делении территории кадастрового округа;

- о картографической и геодезической основах кадастра.

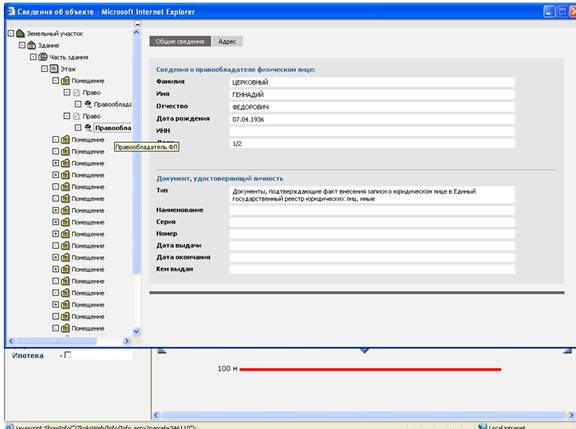


Рисунок 2 - Сведения об объекте недвижимости (помещение) в АИС кадастра недвижимости (прототип)

Кадастровые дела представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости (рисунок  3).

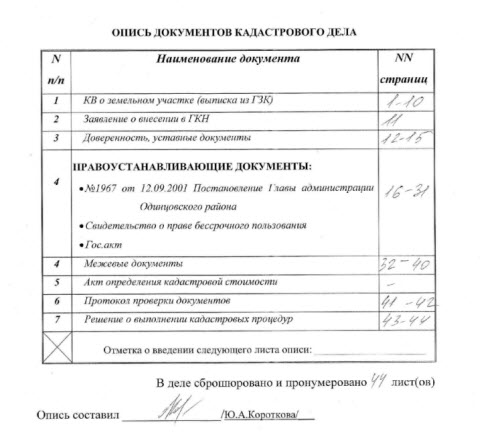
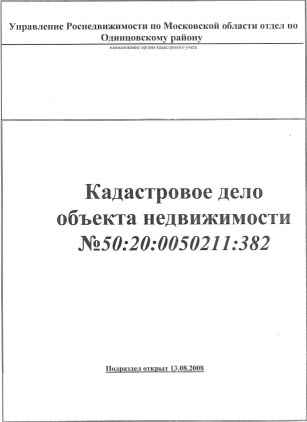


Рисунок 3 - Пример оформления кадастрового дела (титульный лист, содержание)

Кадастровые дела представляют собой раздел ГКН, состоящий из:

- кадастровых дел объектов недвижимости;

- кадастровых дел территориальных зон;

- кадастровых дел зон с особыми условиями использования территорий;

- кадастровых дел кадастрового деления;

- кадастровых дел геодезической основы ГКН;

- кадастровых дел картографической основы ГКН;

- кадастровых дел участков Государственной границы Российской Федерации;

- кадастровых дел границ между субъектами Российской Федерации;

- кадастровых дел границ муниципальных образований;

- кадастровых дел границ населенных пунктов.

В кадастровое дело могут включаться документы на бумажном и на электронном (машиночитаемом) носителе, обеспечивающем продолжительное хранение информации.

**Кадастровое дело объекта недвижимости** формируется после присвоения объекту недвижимости кадастрового номера из учетного дела, компонующегося из заявления, документов, необходимых для кадастрового учета, документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия, а также оформленных уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета протокола проверки и соответствующих решений.

**Кадастровое дело территориальных зон** формируется на каждую территориальную зону в пределах кадастрового района по соответствующим населенным пунктам (город, деревня, село и т.д.) или частям муниципального образования — межселенную территорию в случае планирования застройки такой территории. Таким образом, кадастровое дело территориальных зон идентифицируется по названию населенного пункта или части муниципального образования и названию территориальной зоны.

**Кадастровое дело зон с особыми условиями использования территорий** формируется в отношении каждой установленной зоны и идентифицируется по названию зоны, названию объекта, в отношении которого установлена зона, и реквизитов акта органа государственной власти или местного самоуправления, установившего зону с особыми условиями использования территорий.

Кадастровые дела кадастрового деления могут подразделяться на дела кадастрового деления территории кадастрового округа на кадастровые районы и дела кадастрового деления территории кадастровых районов на кадастровые кварталы. В этом случае каждое кадастровое дело идентифицируется кадастровым номером соответствующей единицы кадастрового деления.

**Кадастровое дело геодезической основы ГКН**, включающее в себя каталоги (списки) координат пунктов опорных межевых сетей кадастрового округа, формируется органом, ведущим государственный кадастровый учет на территории кадастрового округа. Для осуществления практической работы в отношении каждого кадастрового района в составе кадастрового округа составляется копия части кадастрового дела, включающая список координат опорных межевых сетей конкретного кадастрового района.

**Кадастровое дело картографической основы ГКН**, содержащее в себе реквизиты картографической основы кадастра на территории кадастрового округа (дата создания картографической основы; сведения об организации, создавшей картографическую основу, масштаб картографической основы; система координат). Дополнительно кадастровое дело может включать картограмму покрытия территории кадастрового округа. Кадастровые дела формируются отдельно на межселенную территорию и отдельно на территорию населенных пунктов.

**Кадастровые дела участков Государственной границы Российской Федерации** формируются на основании полученных из МИДа России сведений. Кадастровые дела границ между субъектами Российской Федерации формируются по каждой части границы между субъектами Российской Федерации. Кадастровое дело о границах муниципального образования формируется по каждому муниципальному образованию. Кадастровое дело о границах населенного пункта формируется по каждому населенному пункту.

**Кадастровые карты** представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся кадастровые сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей (таблица  1, рисунок 4).

Таблица 1 - Виды кадастровых карт

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид карты | Цель использования | Состав сведений |
| Публичные кадастровые карты | Использование  неограниченным  кругом лиц.  Подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети «Интернет». | - границы единиц кадастрового деления;  - государственная граница Российской Федерации;  - границы между субъектами Российской Федерации;  - границы муниципальных образований;  - границы населенных пунктов;  - границы зон с особыми условиями использования территорий;  - границы земельных участков;  - контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках;  - номера единиц кадастрового деления;  - кадастровые номера земельных участков, зданий, сооружений;  - виды объектов недвижимости (земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства). |
| Дежурные кадастровые карты | Использование органом  кадастрового учета при  осуществлении государственного кадастрового учета и ведении государственного кадастра недвижимости | - границы единиц кадастрового деления;  - государственная граница Российской Федерации;  - границы между субъектами Российской Федерации;  - границы муниципальных образований;  - границы населенных пунктов;  - границы зон с особыми условиями использования территорий;  - границы земельных участков;  - контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках;  - границы территориальных зон;  - пункты опорной межевой сети;  - номера контуров границ земельных участков (если границы таких земельных участков представляют собой совокупность нескольких замкнутых контуров);  - границы частей земельных участков. |
| Кадастровые карты территорий муниципаль-  ных образований | Использование органами местного самоуправления соответствующего муниципального образования | - границы единиц кадастрового деления;  - государственная граница Российской Федерации;  - границы между субъектами Российской Федерации;  - границы муниципальных образований;  - границы населенных пунктов;  - границы зон с особыми условиями использования территорий;  - границы земельных участков;  - контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках;  - сведения о форме собственности на объекты недвижимости (федеральная, субъекта Российской Федерации, муниципальная, частная), а также в соответствующих случаях сведения о том, что государственная собственность на земельные участки не разграничена. |
| Кадастровые карты территорий субъектов Российской Федерации | Использование органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации |

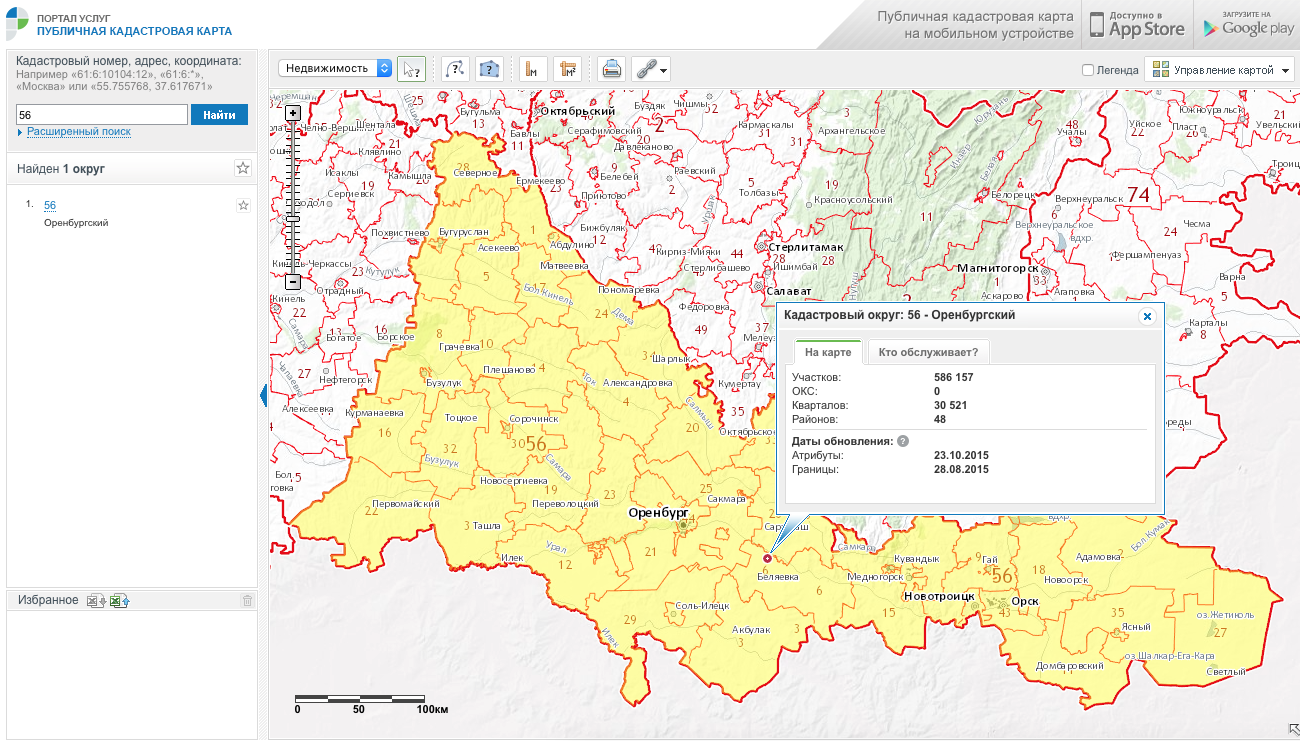


Рисунок 4 - Фрагмент публичной кадастровой карты

Сведения из государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним необходимы для обеспечения разнообразных потребностей участников рынка недвижимости и субъектов государственного управления, в том числе, для:

- совершения сделок с недвижимым имуществом;

- территориального планирования и градостроительного зонирования;

- архитектурного (строительного) проектирования;

- ведения реестров государственного и муниципального имущества

- массовой оценки недвижимого имущества и расчета базы для налогообложения;

- рассмотрения споров в судебном порядке.

В настоящий момент доступна публичная кадастровая карта по интернет адресу: http://maps.rosreestr.ru/.

Единая картографическая основа, используемая для публикации публичных кадастровых карт в сети Интернет, представлена в виде единой электронной картографической основы в соответствии с требованиями приказа Минэкономразвития № 467 от 24.12.2008 г. «Об утверждении требований к составу, структуре, порядку ведения и использования единой электронной картографической основы федерального, регионального и муниципального назначения».

В целях обеспечения открытой публикации в сети Интернет данные Государственного кадастра недвижимости, хранящиеся в различных системах координат (местных системах координат субъектов РФ, условных системах координат районов и населенных пунктов), подвергаются совмещению границ земельных участков и границ единиц кадастрового деления с единой электронной картографической основой.

Публикация Публичной кадастровой карты и единой электронной картографической основы выполняется в мировой системе координат в цилиндрической проекции Меркатора на сфере, основанной на сфероиде WGS84 – Web Mercator WGS 84 (Web Mercator Auxiliary Sphere WKID 102100).

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации географические, геологические и другие карты относятся к объектам авторского права. Другие лица не могут использовать соответствующие результаты интеллектуальной деятельности без согласия правообладателя, допускается только воспроизведение правомерно обнародованного произведения в личных целях. Таким образом использование данных публичной кадастровой карты не в личных целях возможно только после заключения лицензионного договора.

О каждом объекте кадастрового учета в кадастр недвижимости вносятся так называемые **сведения об уникальных характеристиках**, позволяющие однозначно его идентифицировать, а также дополнительные сведения (таблицы 2, 3).

Таблица 2 - Состав сведений ГКН об объектах недвижимости (**сведения об уникальных характеристиках**)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельный участок | Здание | Сооружение | Объект незавершенного строительства | Помещение |
| кадастровый номер | | | | |
| дата внесения данного кадастрового номера в ГКН | | | | |
| описание местоположения границ | описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке | | | описание местоположения помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения |
| - | - | - | - | кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение |
| - | - | - | - | номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности) |
| площадь | | - | - | площадь |

Таблица 3 - Состав сведений ГКН об объектах недвижимости (**дополнительные сведения**)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельный участок | Здание | Сооружение | Объект незавершен-ного строительства | Помещение |
| ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с ФЗ О ГКН кадастрового номера | | | | |
| дата присвоения такого номера | | | | |
| сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке | | | | |
| кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого или иного действия с которым был образован другой объект недвижимости | | | | |
| кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости | | | | |
| кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства | кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены данные объекты недвижимости | | | кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната |
| адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости | | | | |

Продолжение таблицы 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельный участок | Здание | Сооружение | Объект незавершен-ного строительства | Помещение |
| сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним | | | | |
| сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним | | | | |
| сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости | | | | |
| сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости | | | | |
| сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка | - | - | - | - |
| категория земель | - | - | - | - |
| разрешенное использование | - | - | - | - |
| - | назначение здания | назначение сооружения | - | назначение помещения |
| - | - | - | - | вид жилого помещения |
| - | количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей | | - | - |
| - | материал наружных стен | - | - | - |
| почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости | | | | |
| почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования | - | - | - | - |
| сведения о кадастровом инженере, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости | | | | |
| - | год ввода в эксплуатацию или год завершения его строительства | | - | - |
| сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование | | | | |

В таблице 4 представлен состав ГКН сведений о границах, являющихся объектами кадастрового учета.

Таблица 4 - Состав сведений ГКН о границах: государственной, субъектов, муниципальных, населенных пунктов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Государственная граница | Границы между субъектами | Границы муниципальных образований | Границы населенных пунктов |
| текстовое описание прохождения участка | текстовое описание местоположения границы | | |
| список координат характерных точек границы с указанием метода и погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения ГКН | | | |
| - | полное наименование смежных субъектов | - | - |
| реквизиты международных договоров Российской Федерации, федеральных законов, в соответствии с которыми установлено или изменено прохождение Государственной границы, реквизиты документов об изменениях, уточнениях прохождения Государственной границы Российской Федерации на местности, произведенных в порядке проверки Государственной границы Российской Федерации на основании международных договоров Российской Федерации | реквизиты правовых актов о согласовании и об утверждении изменения границ | реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ | реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ (утвержденного генерального плана, изданных органами государственной власти субъектов Российской Федерации документов, подтверждающих установление или изменение границ населенных пунктов или их упразднение) |

В таблице  5 представлен состав сведений ГКН о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

Таблица 5 - Состав сведений ГКН о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий

|  |  |
| --- | --- |
| Территориальные зоны | Зоны с особыми условиями использования территорий |
| индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) | |
| описание местоположения границы в виде списка координат характерных точек границы с указанием метода и погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения ГКН | |
| наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон | |
| реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон и источники официального опубликования этих решений | |
| содержания ограничений использования объектов недвижимости в пределах зон, видов разрешенного использования объектов недвижимости, а также предельных максимальных и минимальных размеров земельных участков, входящих в состав зон | содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах зон |

## 1.3 Общие правила внесения сведений в Реестр

В Реестре имеется информация о статусе кадастровых сведений об объекте недвижимости, которые могут быть [7]:

- ранее учтенные;

- внесенные;

- временные;

- учтенные;

- архивные;

- аннулированные.

При постановке на кадастровый учет временный характер сведений имеет следующий жизненный цикл:

- в случае регистрации прав на учтенный объект – сведения утрачивают временный характер;

- в случае отсутствия регистрации прав на учтенный объект в установленное время – временные сведения аннулируются и исключаются из ГКН.

Изменение статуса кадастровых сведений представлено в таблице 6.

Таблица 6 - Изменение статуса кадастровых сведений

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Изменение статуса | Вид объекта | Причина изменения | Примечание |
| Внесённый | Все | Внесение в АИС ГКН сведений об объекте недвижимости или его частях | Необходимо принятие уполномочен-ным должностным лицом органа кадастрового учета соответствующего решения |
| Внесённый на временный | Образованные земельные участки и части земельных участков, образованных в связи с необходимостью обеспечения прохода или проезда | Образование объекта или указанных частей |
| Временный на учтённый | Образованные объекты недвижимости | Поступление в порядке информационного взаимодействия от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, документов о зарегистрированных вещных правах на все образованные объекты недвижимости |
| Земельные участки, образованные  из земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения | Поступление документов о зарегистрированных вещных правах хотя бы на один из образованных земельных участков |
| Части объектов недвижимости | Поступление в порядке информационного взаимодействия от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, документов, соответственно, о зарегистрированных ограничениях (обременениях) вещных прав либо документов о регистрации прекращения ограничений (обременении) прав и отсутствии сведений о том, что на данную часть не зарегистрировано другое ограничение (обременение) права |
| Временный на архивный | Преобразуемые объекты недвижимости | Поступление в порядке информационного взаимодействия от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, документов о зарегистрированных вещных правах на все образованные объекты недвижимости |

Продолжение таблицы 6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Изменение статуса | Вид объекта | Причина изменения | Примечание |
| Учтённый на архивный | Части объектов недвижимости | Поступление в порядке информационного взаимодействия от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, документов, соответственно, о зарегистрированных ограничениях (обременениях) вещных прав либо документов о регистрации прекращения ограничений (обременении) прав и отсутствии сведений о том, что на данную часть не зарегистрировано другое ограничение (обременение) права | Необходимо принятие уполномочен-ным должностным лицом органа кадастрового учета соответствующего решения |
| Архивный | Все | Внесение в Реестр новых сведений об объекте недвижимости при осуществлении учета изменений объекта недвижимости |
| Временный на аннулирован-ный | Все | Истечения срока действия "временного" статуса сведений ГКН и непоступления в течение указанного срока документов, содержащих сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости или ограничений (обременении) прав на него; Представление в орган кадастрового учета собственником объекта недвижимости заявления о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости, сведения ГКН о котором имеют "временный" статус; Представление в орган кадастрового учета собственником объекта недвижимости или лицом, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права, заявления о снятии с кадастрового учета части объекта недвижимости, сведения ГКН о которой имеют "временный" статус |

Кадастровым сведениям об образованном объекте недвижимости присваивается статус «временные» и указывается срок действия указанных сведений. Временный статус сведений не присваивается в отношении созданных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и помещений [7].

Статус сведений можно узнать следующими способами [8]:

- в поле 17 кадастровой выписки указываются:

- при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о регистрации права на земельный участок слова «Сведения о земельном участке носят временный характер»;

- если земельный участок прекратил существование, слова «Земельный участок снят с кадастрового учета» и дата его снятия с государственного кадастрового учета;

- на публичной кадастровой карте на сайте Росреестра.

Статус «ранее учтённый» возможно так же узнать по отсутствию сведений о точностях измерений координат и вычисления площади.

## 1.4 Внесение в Реестр сведений о земельных участках

**Государственный кадастровый учет недвижимого имущества** - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости:

- сведений о недвижимом имуществе, которые:

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

- или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества,

- а также иных предусмотренных Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Для постановки земельного участка на кадастровый учёт земельного участка необходимо предоставить в орган кадастрового учёта следующие документы:

- заявление о постановке на государственный кадастровый учет. С заявлениями о постановке на учет объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или любые иные лица;

- межевой план;

- копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке при необходимости в согласовании и при отсутствии сведений в межевом плане о состоявшемся согласовании;

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя, если с заявлением обращается представитель заявителя.

При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, являющегося источником образования новых земельных участков, новые земельные участки образуются из земель государственной или муниципальной собственности.

В случае если в государственном кадастре недвижимости имеются любые сведения о земельном участке (например, только кадастровый номер и площадь), то такой земельный участок является ранее учтенным земельным участком. Как правило, в отношении таких участков требуется проведение кадастровых работ по уточнению местоположения границ и площади земельных участков.

В случае если ранее земельный участок был поставлен на государственный кадастровый учет в соответствии с п. 3.3 Порядка ведения государственного реестра земель кадастрового района, утвержденного Приказом Росземкадастра от 15.06.2001 N П/119, а затем сведения о нем в государственном кадастре недвижимости были по решению Роснедвижимости аннулированы, то в данном случае источником образования новых земельных участков будет не указанный аннулированный земельный участок, а земли.

При этом в случае образования земельных участков из земель правила раздела земельных участков, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, не применяются. В данном случае государственный кадастровый учет осуществляется в отношении образуемых земельных участков и кадастровые паспорта для государственной регистрации прав выдаются только на образуемые земельные участки.

В случае если источником образования новых земельных участков является ранее учтенный земельный участок, в том числе если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении его границ, новые земельные участки из него могут быть образованы в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела.

При образовании земельных участков необходимо учитывать наличие зон с особыми условиями использования территорий.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются соответствующим градостроительным регламентом, являющимся составной частью правил землепользования и застройки. Таким образом, при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки правообладатель земельного участка может выбрать вид разрешенного использования в соответствии с вышеуказанными положениями Земельного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение, и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Вид разрешенного использования образуемого в счет земельной доли земельного участка должен определяться уполномоченным органом государственной власти.

Сведения о видах разрешенного использования земельных участков вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании градостроительного регламента либо на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления. Если указанный акт не принят в отношении образуемого в счет земельной доли земельного участка, в государственном кадастре недвижимости в отношении такого образуемого земельного участка необходимо указывать вид разрешенного использования преобразуемого (исходного) земельного участка.

Порядок определения разрешенного использования для земельных участков, составляющих земли общего пользования, федеральным законодательством не установлен.

В целях соблюдения основного принципа ведения государственного кадастра недвижимости – сопоставимости с иными информационными ресурсами, при осуществлении кадастрового учета образованного земельного участка используются все информационные ресурсы, в частности материалы государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства ранее учтенных земельных участков, и провереются согласование границ с их правообладателями в целях исключения наложения.

# 2 Основания осуществления кадастрового учета

## 2.1 Постановка на учет объекта недвижимости (земельного участка)

Постановка земельных участков на кадастровый учет осуществляется на основании Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – ФЗ о ГКН).

Согласно нормам указанного Закона, мероприятия по межеванию земельного участка и постановке на кадастровый учет включены в состав кадастровых работ, выполняемых кадастровыми инженерами.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости:

1) сведений о недвижимом имуществе, которые:

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

- или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества

2) иных предусмотренных Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Кадастровый учет осуществляется в связи с:

- образованием или созданием объекта недвижимости (постановка на учет объекта недвижимости);

- прекращением его существования (снятие с учета объекта недвижимости);

- либо изменением сведений об объекте недвижимости.

Образование земельных участков может осуществляться в следующих случаях:

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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

Кадастровый учет осуществляется (как правило) по месту нахождения объекта недвижимости в кадастровом округе, в границах которого расположен данный объект недвижимости.

Подача заявления о постановке на кадастровый учет осуществляется в порядке, установленном ФЗ о ГКН. К заявлению о постановке на кадастровый учет земельного участка прилагаются следующие документы:

- межевой план;

- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на земельный участок;

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

- копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка.

Если в соответствии со статьей 38 ФЗ о ГКН местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный в кадастровые органы межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ, к документам также должно быть приложена копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке.

## 2.2 Снятие с учета объекта недвижимости

## 2.2.1 Снятие с учёта объекта недвижимости (аннулирование и исключение сведений)

Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости. Если по истечении пяти лет со дня постановки на учет этого объекта недвижимости, не осуществлена государственная регистрация права на него (либо в указанном в части 3.1 статьи 24 Закона о ГКН случае не осуществлена государственная регистрация аренды), такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости (часть 4 статьи 24 Закона о ГКН).

В течение срока действия временного характера внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был образован такой объект недвижимости, сведения о таком объекте недвижимости могут быть аннулированы и исключены из государственного кадастра недвижимости (часть 5 статьи 24 Закона о ГКН) [4].

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

Для снятия с учёта объекта недвижимости, сведения о котором носят временный характер, необходимо предоставить следующие документы [10]:

- заявление об аннулировании и исключении из государственного кадастра недвижимости соответствующих сведений;

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя;

- копия документа о праве собственности на преобразуемый (исходный) земельный участок (земельные участки), в случае отсутствия данных сведений в государственном кадастре недвижимости.

## 2.2.2 Снятие с учета части

Для внесения сведений о части земельного участка необходимо предоставить в орган кадастрового учёта следующие документы [11]:

- заявление о государственном кадастровом учете изменений , составленное по форме приложения № 2 к приказу Минюста России от 20.02.2008 № 34;

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

- документ, содержащий решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданный уполномоченным органом (организацией) в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания; 2.2. государственный акт о праве на землю, оформленный в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493;

- свидетельство о праве на землю, оформленное в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 или Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767;

- свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок;

- выписка из похозяйственной книги, оформленная в соответствии с приказом Росрегистрации от 29.08.2006 № 146;

- свидетельство о праве на наследство, включающее земельный участок;

- вступившее в законную силу решение суда о праве на земельный участок;

- документ, содержащий решение об установлении или изменении границы зоны с особыми условиями использования территорий, включающей часть земельного участка, изданный в порядке, установленном законодательством;

- договор аренды части земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган кадастрового учета;

- договор об установлении сервитута в отношении части земельного участка;

- иной оформленный в соответствии с законодательством документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающий установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя;

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя;

- копия документа, подтверждающего прекращение существования части земельного участка как объекта кадастрового учета;

- документ об отмене действия решения об установлении границы зоны с особыми условиями использования территорий, включающей часть земельного участка;

- соглашение о расторжении договора, предметом которого являлась часть земельного участка;

- документ, полученный от организации по технической инвентаризации, о прекращении существования объекта капитального строительства, в связи с наличием которого учитывалась часть участка, и т.п.

## 2.3 Учет части объекта недвижимости

## 2.3.1 Учёт части объекта недвижимости (изменение сведений о частях объекта недвижимости, на которые распространяются ограничение (обременение) вещных прав)

Для внесения сведений о части земельного участка необходимо предоставить в орган кадастрового учёта следующие документы:

- заявление о государственном кадастровом учете изменений, составленное по форме приложения к приказу Минюста России от 30.09.2011 № 529. С заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица. С заявлениями об учете изменений земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве. С заявлениями об учете частей объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или лица, в пользу которых установлены или устанавливаются ограничения (обременения) вещных прав на такие объекты недвижимости (часть 4 статьи 20 Закона);

- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя. За исключением случая, если заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости;

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя, если с заявлением обращается представитель заявителя;

- межевой план.

## 2.3.2 Внесение сведений о части

В соответствии с п. 10 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения о части земельного участка вносились в государственный кадастр недвижимости только в целях определения пределов действия установленного или устанавливаемого ограничения (обременения) вещных прав и при условии, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь земельный участок (пункт утратил силу с 01.10.2013 г.).

Согласно п. 7 ч. 1 ст. 22 Закона о кадастре в целях осуществления государственного кадастрового учета части земельного участка с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета должна быть представлена копия документа, подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости. При этом в случае, если часть земельного участка образована в связи с необходимостью обеспечения доступа образуемых (измененных) земельных участков к землям (земельным участкам) общего пользования, сведения об устанавливаемом ограничении (обременении) вещных прав в границах указанной части земельного участка должны быть включены в соответствующий межевой план (п.п.63, 64 Требований к подготовке межевого плана) [12].

## 2.3.3 Изменение сведений о части

Для внесения изменений сведений о части земельного участка необходимо предоставить в орган кадастрового учёта следующие документы [10] [11]:

- заявление о государственном кадастровом учете изменений , составленное по форме приложения № 2 к приказу Минюста России от 20.02.2008 № 34;

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

- документ, содержащий решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданный уполномоченным органом (организацией) в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания; 2.2. государственный акт о праве на землю, оформленный в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493;

- свидетельство о праве на землю, оформленное в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 или Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767;

- свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок;

- выписка из похозяйственной книги, оформленная в соответствии с приказом Росрегистрации от 29.08.2006 № 146;

- свидетельство о праве на наследство, включающее земельный участок;

- вступившее в законную силу решение суда о праве на земельный участок;

- документ, содержащий решение об установлении или изменении границы зоны с особыми условиями использования территорий, включающей часть земельного участка, изданный в порядке, установленном законодательством;

- договор аренды части земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган кадастрового учета;

- договор об установлении сервитута в отношении части земельного участка;

- иной оформленный в соответствии с законодательством документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающий установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя;

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя;

- копия документа, подтверждающего изменение в сведениях о части земельного участка (изменение назначения расположенного на части участка объекта и т.п.).

## 2.4 Учет изменений объекта недвижимости

С заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица.С заявлениями об учете изменений земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве [5].

С заявлением об учете изменений земельных участков, сведения государственного кадастра недвижимости о которых носят временный характер, в орган кадастрового учета могут обратиться [13]:

- лица, обладающие земельными участками, являющимися источником образования таких земельных участков (исходные земельные участки), на праве собственности;

- лица, обладающие исходными земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), в случае если исходные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности.

Заявление от имени участников общей собственности представляется в орган кадастрового учета либо всеми собственниками соответствующего земельного участка, либо представителем данных лиц, полномочия которого на подачу указанного заявления основаны на документах, перечисленных в ч. 1 ст. 20 Закона о кадастре [14].

## 2.5 Учет адреса правообладателя

Для изменения сведений об адресе правообладателя земельного участка необходимо предоставить в орган кадастрового учёта следующие документы [10]:

- заявление о государственном кадастровом учете изменений, составленное по форме приложения № 2 к приказу Минюста России от 20.02.2008 № 34. С заявлением об учете адреса правообладателя объекта недвижимости вправе обратиться собственник такого объекта недвижимости. С заявлением об учете адреса правообладателя земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лицо, обладающее этим земельным участком на указанном праве (часть 5 статьи 20 Закона);

- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на земельный участок. Представляется при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о зарегистрированном праве заявителя на такой участок;

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя, если с заявлением обращается представитель заявителя.

Верность представляемых копий документов должна быть засвидетельствована в порядке, установленном законодательством. Представление такой копии не требуется в случае, если заявитель или его представитель лично представляет документ в подлиннике. Этот документ после копирования органом кадастрового учета возвращается заявителю.

В действующем законодательстве отсутствуют соответствующие положения, регулирующие порядок присвоения (изменения) адресов объектам недвижимости. В том числе не определены органы, уполномоченные присваивать (изменять) адреса объектов недвижимости. В случае, если в акте уполномоченного органа об изменении адреса содержатся сведения об отдельных элементах адреса (например, изменено только наименование муниципального образования, населенного пункта, улицы и т.д.), такой акт, по мнению Департамента недвижимости, может рассматриваться в качестве документа, на основании которого осуществляется государственный кадастровый учет изменений соответствующих объектов недвижимости. При этом отсутствие в указанном акте кадастрового номера или иных идентификаторов объекта недвижимости не может являться препятствием для осуществления государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости [15].

С заявлением об учете адреса правообладателя объекта недвижимости вправе обратиться собственник такого объекта недвижимости.

С заявлением об учете адреса правообладателя земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лицо, обладающее этим земельным участком на указанном праве [5].

# 3 Сроки осуществления кадастрового учета

## 3.1 Сроки постановки на учет и учета изменений объекта недвижимости

Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, за исключением сведений, предусмотренных [пунктом 14.1 части 2 статьи 7](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/f70e30cdd134c47444d96b5d5e846bd14e7fa4cc/#dst100533) Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в течение десяти рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете, а учет адреса правообладателя, учет изменений объекта недвижимости в связи с наличием обстоятельств, указанных в [пункте 14.1 части 2 статьи 7](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/f70e30cdd134c47444d96b5d5e846bd14e7fa4cc/#dst100533) Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», - в течение не более чем три рабочих дня со дня получения органом кадастрового учета заявления об учете адреса правообладателя или об учете изменений объекта недвижимости в связи с наличием указанных обстоятельств. Срок осуществления кадастрового учета не изменяется в случае, если необходимые для кадастрового учета документы запрашиваются в [порядке](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_158665/1bc08216c1f65784b03ed54b99f7a0080952c476/#dst100015) межведомственного информационного взаимодействия. В случае представления заявления о кадастровом учете либо заявления об учете адреса правообладателя через многофункциональный центр срок, указанный в части 1 статьи 17 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», исчисляется со дня передачи многофункциональным центром соответствующего заявления в орган кадастрового учета [4].

## 3.2 Сроки учета документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия

Кадастровый учет или внесение в государственный кадастр недвижимости сведений на основании документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия (не в связи с соответствующим заявлением), а также при поступлении заявления и карты-плана территории в соответствии с [частью 1 статьи 45.1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/2ea6d5f1f1ee2599d6c933c3a74d98f13890f0ea/#dst496) Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» осуществляется в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня поступления указанных в части 2 статьи 17 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» документов [4].

## 3.3 Дата завершения кадастрового учета

Датой завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости [4]:

1) сведений о присвоенном соответствующему объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости);

2) новых сведений о соответствующем объекте недвижимости (при учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или учете адреса правообладателя);

3) сведений о прекращении существования объекта недвижимости (при снятии с учета объекта недвижимости).

# 4 Место осуществления кадастрового учета

## 4.1 Кадастровый учет по месту нахождения объекта недвижимости и кадастровый учет объекта недвижимости, расположенного в границах двух и более кадастровых округов

Кадастровый учет осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости в кадастровом округе, в границах которого расположен данный объект недвижимости. Если объект недвижимости расположен в границах двух и более кадастровых округов, то место осуществления кадастрового учета определяется в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений [4].

Заявление о кадастровом учете (далее также - заявление) и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета непосредственно либо через многофункциональный центр заявителем или его представителем лично либо направляются в орган кадастрового учета посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении. Заявление представляется в орган кадастрового учета или многофункциональный центр по месту расположения объекта недвижимости в пределах кадастрового округа. В случае расположения объекта недвижимости в нескольких кадастровых округах заявление представляется в орган кадастрового учета или многофункциональный центр в любом из таких кадастровых округов. В случае представления заявления и необходимых для кадастрового учета документов через многофункциональный центр работник многофункционального центра, принявший заявление и указанные документы, должен удостовериться в личности заявителя, засвидетельствовать подлинность его подписи на заявлении, а также составить и заверить своей подписью с указанием фамилии, имени, отчества опись принятых заявления и указанных документов. В случае личного обращения в орган кадастрового учета непосредственно или через многофункциональный центр физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом.

Заявление, которое представляется через многофункциональный центр, подписывается заявителем или его представителем в присутствии работника многофункционального центра. Заявление и необходимые для кадастрового учета документы также могут быть представлены в орган кадастрового учета в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

# 5 Плата за предоставление информации государственного кадастра недвижимости

## 5.1 Сведения подлежащие оплате

За предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, предоставление информации государственного кадастра недвижимости взимается плата, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Размеры такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Внесенная плата подлежит возврату только в случае ее внесения в большем размере, чем предусмотрено законом, при этом возврату подлежат средства в размере, превышающем размер установленной платы [4].

Орган кадастрового учета имеет право по запросу любого лица предоставлять полученную на основе общедоступных кадастровых сведений обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию. Такая информация может размещаться в сети «Интернет» на официальном сайте органа кадастрового учета и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Состав, виды такой информации, сроки ее предоставления, порядок ее размещения в сети «Интернет» на указанных официальных сайтах устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Заявитель представляет в орган кадастрового учета документ, подтверждающий перечисление платежа (квитанция, чек-ордер, платежное поручение с отметкой о его исполнении, иные документы, подтверждающие факт оплаты).

## 5.2 Размер и порядок внесения платы

Размеры платы за предоставление сведений внесенных в государственный кадастр недвижимости представлены в таблице 7 [16].

Таблица 7 - Размеры платы за предоставление сведений внесенных в государственный кадастр недвижимости

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Форма представ-ления | Заявитель | Вид документа | | | | |
| копия документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости, р. за 1 экз. | | кадастровая выписка об объекте недвижи-мости, р. за 1 экз. | Кадастро-вый паспорт объекта недвижи-мости, р. за 1 экз. | Кадастро-вый план терри-тории, р. за 1 экз. |
| межевой план, техничес-кий план | прочие докумен-ты |
| В виде бумажного документа | для федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов), органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, а также судов, правоохранитель-ных органов, судебных приставов-исполнителей | 800 | 200 | 0 | 0 | 0 |
| для иных органов государственной власти | 800 | 200 | 400 | 200 | 800 |
| для физических лиц | 800 | 200 | 400 | 200 | 800 |
| для юридических лиц | 2400 | 600 | 1200 | 600 | 2400 |

Продолжение таблицы 7

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Форма представ-ления | Заявитель | Вид документа | | | | |
| копия документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости, р. за 1 экз. | | кадастровая выписка об объекте недвижи-мости, р. за 1 экз. | кадастровый паспорт объекта недвижи-мости, р. за 1 экз. | Кадастро-вый план терри-тории, р. за 1 экз. |
| межевой план, техничес-кий план | прочие докумен-ты |
| В виде электронного документа | для федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов), органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, а также судов, правоохранитель-ных органов, судебных приставов-исполнителей | 250 | 50 | 0 | 0 | 0 |
| для иных органов государственной власти | 250 | 50 | 150 | 150 | 150 |
| для физических лиц | 250 | 50 | 150 | 150 | 150 |
| для юридических лиц | 500 | 100 | 300 | 300 | 300 |

## 5.3 Порядок возврата внесенной платы

Возврат платежа по основаниям, предусмотренным частью 11 статьи 14 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», осуществляется на основании заявления заявителя или его правопреемника (далее - заявление о возврате платежа) либо на основании решения суда.

Заявление о возврате платежа представляется в орган кадастрового учета, в который подавался запрос о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в виде бумажного документа при личном обращении или путем почтового отправления.

В заявлении о возврате платежа указываются банковские реквизиты, необходимые для возврата платежа лицу, подавшему такое заявление (фамилия, имя, отчество (при его наличии) или наименование юридического лица, ИНН (при его наличии), КПП (при его наличии), лицевой или банковский счет, наименование банка получателя, БИК, корреспондентский счет банка), а также почтовый адрес или адрес электронной почты.

К заявлению о возврате платежа прикладывается оригинал или копия документа, подтверждающего перечисление платежа. Указанная копия документа заверяется расчетной организацией, осуществившей данный платеж. Заверение копии документа, подтверждающего перечисление платежа, не требуется в случае, если при представлении заявления о возврате платежа при личном обращении предъявляется оригинал документа, подтверждающего перечисление платежа, который возвращается заявителю.

В случае подачи заявления о возврате платежа правопреемником заявителя к такому заявлению прикладываются документы, подтверждающие переход прав требования к правопреемнику заявителя, в том числе заверенные в установленном порядке выписки из передаточных актов, разделительных балансов, единого государственного реестра юридических лиц.

При отсутствии в заявлении о возврате платежа установленных сведений, или непредставлении установленных документов, такое заявление считается неполученным и не рассматривается органом кадастрового учета, о чем орган кадастрового учета, в который подано такое заявление, не позднее пяти рабочих дней со дня представления такого заявления направляет лицу, подавшему заявление о возврате платежа, уведомление с указанием требований, в соответствии с которыми должно быть представлено такое заявление.

Орган кадастрового учета, получивший заявление о возврате платежа и являющийся администратором доходов бюджета, в течение 10 рабочих дней со дня поступления указанных документов принимает решение о возврате излишне уплаченных денежных средств. Заявка на возврат излишне уплаченных денежных средств направляется органом кадастрового учета, являющимся администратором доходов бюджета, в орган Федерального казначейства в течение двух рабочих дней со дня принятия решения о возврате излишне уплаченных денежных средств.

Орган кадастрового учета, не являющийся администратором доходов бюджета, не вправе рассматривать и принимать решения по полученным заявлениям о возврате платежа и прилагаемым к ним документам. Полученное таким органом кадастрового учета заявление о возврате платежа и прилагаемые к нему документы в течение 3 рабочих дней со дня их получения передаются по подведомственности в вышестоящий орган кадастрового учета, обладающий полномочиями администратора доходов бюджета, о чем лицу, подавшему заявление о возврате платежа, направляется сообщение по адресу, указанному в таком заявлении.

# 6 Заявления о кадастровом учете

## 6.1 Лица, имеющие право на обращение с заявлениями о кадастровом учете

С заявлениями о постановке на учет объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или любые иные лица.

С заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости, с заявлениями об учете изменений земельных участков, предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, - лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве.

С заявлениями об учете частей объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или лица, в пользу которых установлены или устанавливаются ограничения (обременения) вещных прав на такие объекты недвижимости.

С заявлением об учете адреса правообладателя объекта недвижимости вправе обратиться собственник такого объекта недвижимости, с заявлением об учете адреса правообладателя земельного участка, предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, - лицо, обладающее этим земельным участком на указанном праве.

С заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости, с заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства также собственники земельных участков, на которых были расположены такие объекты недвижимости.

С заявлениями о снятии с учета помещений вправе обратиться также собственники земельных участков, на которых были расположены соответствующие здания или сооружения, прекратившие существование.

## 6.2 Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета

Заявление о кадастровом учете (далее также - заявление) и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении. При постановке на учет объекта недвижимости заявление и необходимые для кадастрового учета документы могут быть представлены в орган кадастрового учета в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Заявление должно быть удостоверено подписью заявителя или подписью его представителя. При этом подлинность такой подписи должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, за исключением случаев, если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично. В этих случаях должен быть предъявлен документ, удостоверяющий личность заявителя (если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются данным заявителем), или документ, удостоверяющий личность представителя заявителя (если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются данным представителем). Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в форме электронных документов, такое заявление должно быть заверено электронной цифровой подписью заявителя или электронной цифровой подписью его представителя. Подлинность электронной цифровой подписи подтверждается в установленном федеральным законом порядке.

Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично, данный орган выдает этому заявителю или его представителю расписку в получении таких документов с указанием их перечня и даты получения. Расписка должна быть выдана этому заявителю или его представителю в день получения органом кадастрового учета таких документов. При поступлении заявления и необходимых для кадастрового учета документов в орган кадастрового учета посредством почтового отправления расписка высылается в течение рабочего дня, следующего за днем получения органом кадастрового учета таких документов, по указанному в заявлении почтовому адресу с уведомлением о вручении. Порядок подтверждения получения органом кадастрового учета представленных в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования заявления и необходимых для кадастрового учета документов устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Орган кадастрового учета не вправе требовать от заявителя или его представителя представлять документы, не установленные Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц.

## 6.3 Формы заявлений о кадастровом учете

Форма заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости представлена в таблице 8.

Таблица 8 - Форма заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости

|  |  |
| --- | --- |
| Лист № \_\_ | Всего листов  \_\_\_\_ |
| **1. Заявление**1  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (полное наименование  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  органа кадастрового учета) | | | **2.** | | | **Заполняется специалистом органа кадастрового учета**2 | | | | |
| регистрационный № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  количество листов заявления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  количество прилагаемых документов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, листов в них \_\_\_\_\_\_\_\_\_  подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г. | | | | |
| **1.1** | **Прошу поставить на государственный кадастровый учет в соответствии с прилагаемыми документами:** | | | | | | | | | |
|  |  | земельный участок (земельные участки) | |  | здание (здания) | |  | сооружение (сооружения) | | |
|  | помещение (помещения) | |  | объект незавершенного строительства | | | | | |
| **1.2** | **Прошу выдать кадастровый паспорт указанного объекта недвижимости в количестве \_\_\_\_\_\_\_\_ экз.**3 | | | | | | | | | |
| **3.** | **Сведения о ЗАЯВИТЕЛе или ПРЕДСТАВИТЕЛЕ ЗАЯВИТЕЛЯ** | | | | | | | | | |
| **3.1.** | **О физическом лице** | | | | | | | | | |
|  | Фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | |
| Вид документа, удостоверяющего личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | |
| Серия и номер документа, удостоверяющего личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | |
| Кем выдан документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | |
| Дата выдачи документа, удостоверяющего личность «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г. | | | | | | | | | |
| **3.2.** | **О юридическом лице, органе государственной власти, органе местного самоуправления** | | | | | | | | | |
|  | Полное наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН4 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | |
| Дата государственной регистрации4 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН4 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | |
| Страна регистрации (инкорпорации)5 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата и номер регистрации5 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | |
| **4.** | **Документы, прилагаемые к заявлению** | | | | | | | | | |
|  |  | Документ об уплате государственной пошлины или копия документа об освобождении от уплаты указанной пошлины (на \_\_\_\_\_\_\_\_ л.) | | | | | | | | |
|  | Межевой план (на \_\_\_\_\_\_\_\_ л.) | | | | | | | | |
|  | Технический план (на \_\_\_\_\_\_\_\_ л.) | | | | | | | | |
|  | Копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (на \_\_\_\_\_\_ л.)6 | | | | | | | | |
|  | Декларация об объекте недвижимости, созданном на дачном или садовом земельном участке (на \_\_\_\_\_\_\_\_ л.)7 | | | | | | | | |
|  | Декларация о гараже или ином объекте недвижимости, для строительства, реконструкции которого выдача разрешения на строительство не требуется (на \_\_\_\_\_\_\_\_ л.)7 | | | | | | | | |
|  | Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (на \_\_\_\_\_\_\_\_ л.)8 | | | | | | | | |

Продолжение таблицы 8

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | Лист № \_\_\_\_\_ | | Всего листов  \_\_\_\_\_ |
| **5.** | | **Адреса и телефоны заявителя ИЛИ ЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ** | | | | | |
|  | |  | Заявитель: телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, почтовый адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | |
|  | Представитель заявителя: телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | |
| **6.** | | **Способ получения кадастрового паспорта** | | | | | |
|  | |  | В органе кадастрового учета9\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | |
|  | Почтовым отправлением по адресу: заявителя или представителя заявителя  (нужное подчеркнуть) | | | | |
|  | По адресу электронной почты: заявителя или представителя заявителя  (нужное подчеркнуть) | | | | |
| **7.** | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (инициалы, фамилия)10 | | | дата «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. | | |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 Указывается наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет на территории кадастрового округа, в винительном падеже с предлогом «в».

2 Строка «регистрационный №» заполняется по книге учета заявлений; в строке «подпись» проставляются подпись специалиста органа кадастрового учета, принявшего и зарегистрировавшего заявление, его фамилия и инициалы.

3 Указывается требуемое количество экземпляров кадастрового паспорта объекта недвижимости, но не менее двух и не более пяти экземпляров.

4 Заполняется российским юридическим лицом. Органом государственной власти, органом местного самоуправления не заполняется.

5 Заполняется иностранным юридическим лицом.

6 Указывается вместо технического плана здания или сооружения, если такое разрешение выдано после вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017).

7 Указывается вместо технического плана при постановке на учет здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, созданного на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке, либо гаража или иного объекта недвижимости, для строительства, реконструкции которого выдача разрешения на строительство не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8 Указывается, если с заявлением обратился представитель заявителя (собственник объект недвижимости, иное лицо).

9 Может быть указано наименование в том числе обособленного подразделения соответствующего органа кадастрового учета (не по месту подачи заявления).

10 При представлении (направлении) заявления юридическим лицом (органом государственной власти, органом местного самоуправления) указываются также полное наименование должности, занимаемой в организации (органе государственной власти, органе местного самоуправления) уполномоченным лицом, подписавшим заявление (если данное лицо является работником организации, органа государственной власти, органа местного самоуправления).

Примечание - Заявление в орган кадастрового учета может быть представлено в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа. Заявление, представленное в форме электронного документа, заверяется электронной цифровой подписью заявителя.

Если заявление заполняется заявителем самостоятельно на бумажном носителе, напротив выбранных сведений в специально отведенной графе проставляется знак:

«√» ( ).

**√**

Заявление на бумажном носителе оформляется на стандартных листах формата А4. При недостатке места на одном листе для размещения реквизитов заявление может оформляться на двух и более листах. На каждом листе указывается его порядковый номер. Нумерация листов осуществляется по порядку в пределах всего документа арабскими цифрами. На каждом листе также указывается общее количество листов, содержащихся в заявлении.

При оформлении заявления заявителем или по его просьбе специалистом органа кадастрового учета с использованием компьютерной техники могут быть заполнены строки (элементы реквизита), имеющие отношение к конкретному заявлению. В этом случае строки, не подлежащие заполнению, из формы заявления исключаются, кроме реквизита 2 (отметки о регистрации заявления).

Заявление оформляется на один объект недвижимости. Оформление одного заявления для постановки на государственный кадастровый учет нескольких объектов недвижимости допускается, если в результате преобразования одновременно образовано несколько объектов недвижимости.

Форма заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости представлена в таблице 9.

Таблица 9 - Форма заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | Лист **№ \_\_\_\_\_** | Всего листов **\_\_\_\_\_** |
| **1. Заявление**1  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (полное наименование  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  органа кадастрового учета) | | | |  | Заполняется специалистом органа кадастрового учета | | |
| регистрационный № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  количество листов заявления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  количество прилагаемых документов \_\_\_\_\_\_, листов в них \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. | | |
| **ЗАЯВЛЕНИЕ** | | | | | | | |
| 1.1 | **Прошу осуществить государственный кадастровый учет изменений объекта недвижимости с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в соответствии с прилагаемыми документами в связи с:** | | | | | | |
|  |  | изменением площади и (или) изменением описания местоположения границ земельного участка | | | | | |
|  | изменением категории земель, к которой отнесен земельный участок | | | | | |
|  | изменением вида разрешенного использования земельного участка на вид разрешенного использования, предусмотренный зонированием территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | |
|  | уточнением местоположения расположенного на земельном участке с кадастровым номером **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** здания, сооружения, объекта незавершенного строительства | | | | | |
|  | изменением площади здания, помещения | | | | | |
|  | изменением назначения здания, сооружения, помещения | | | | | |
|  | изменением адреса объекта недвижимости | | | | | |
|  | образованием, изменением, прекращением существования части с  учетным номером **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** объекта недвижимости | | | | | |
|  | изменением адреса правообладателя земельного участка, здания,  сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства | | | | | |
|  | исправлением кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости  о земельном участке, здании, сооружении, помещении, объекте  незавершенного строительства | | | | | |
|  | изменением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  указывается наименование изменяемой характеристики  земельного участка, здания, сооружения, помещения, объекта  незавершенного строительства | | | | | |
| 2 | **Форма и способ получения документов** | | | | | | |
| 2.1 |  | | Прошу направить кадастровую выписку в виде электронного документа: | | | | |
|  | | посредством отправления ссылки на электронный документ, размещенный на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | |
|  | | посредством отправления электронного документа с использованием веб-сервисов | | | | |

Продолжение таблицы 9

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | Лист **№ \_\_\_\_\_** | Всего листов **\_\_\_\_\_** |
| 2.2 |  | Прошу предоставить кадастровую выписку в виде документа на бумажном носителе, в том числе дополнительный экземпляр : | | |
|  | в органе кадастрового учета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
|  | в многофункциональном центре \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
|  | посредством почтового отправления по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| 2.3 |  | Прошу предоставить копию решения о приостановлении/отказе в осуществлении государственного кадастрового учета (в случае его принятия) в виде документа на бумажном носителе: | | |
|  | в органе кадастрового учета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
|  | в многофункциональном центре \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
|  | посредством почтового отправления по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| 2.4 |  | Прошу направить расписку в получении данного заявления и документов органом кадастрового учета почтовым отправлением по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| 3 | **СВЕДЕНИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ ИЛИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕ ЗАЯВИТЕЛЯ (список приведен в приложении на \_\_\_\_ листах)** | | | |
| 3.1 | **Сведения о заявителе (физическом лице)** | | | |
|  | Фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
|  | Вид документа, удостоверяющего личность, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  серия \_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документа, кем выдан документ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, | | | |
| дата выдачи документа «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| 3.2 | **Сведения о заявителе (юридическом лице, органе государственной власти, органе местного самоуправления)** | | | |
|  | Полное наименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| Дата государственной регистрации «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.  ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Страна регистрации (инкорпорации) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата и номер регистрации «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. | | | |
| 3.3 | **Сведения о представителе заявителя:** | | | |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Вид документа, удостоверяющего личность, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документа, |
| кем выдан документ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| дата выдачи документа «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.  Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Продолжение таблицы 9

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | Лист **№ \_\_\_\_\_** | Всего листов **\_\_\_\_\_** | |
| 3.4 | **Сведения об адресе и номере телефона заявителя и (или) представителя заявителя:** | | | |
| Заявитель: номер телефона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| Представитель заявителя: номер телефона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| 4 | **Документы, прилагаемые к заявлению:** | | | |
|  |  | | | |
|  | | | |
|  | | | |
|  | | | |
|  | | | |
| 5 | Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами кадастрового учета, в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом кадастрового учета, в целях предоставления государственной услуги. | | | |
| 6 | Настоящим подтверждаю:  сведения, включенные в заявление, относящиеся к моей личности и представляемому мною лицу, а также внесенные мною ниже, достоверны.  Документы (копии документов), приложенные к заявлению, соответствуют требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, на момент представления заявления эти документы действительны и содержат достоверные сведения.  Даю свое согласие на участие в опросе по оценке качества предоставленной мне государственной услуги по телефону: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| 7 | **ПОДПИСЬ** | | | |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (инициалы, фамилия) | дата «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г. | | |
| 8 | Подлинность подписи (ей) заявителя (ей) свидетельствую:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) М.П. (инициалы, фамилия)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ИНН нотариуса) | дата «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г. | | |

Продолжение таблицы 9 – Приложение к заявлению о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | Лист **№ \_\_\_\_\_** | Всего листов **\_\_\_\_\_** |
| 3.1.1 | **Сведения о заявителе (физическом лице)** | | | |
|  | Фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| Вид документа, удостоверяющего личность, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документа, | | | |
| кем выдан документ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, | | | |
| дата выдачи документа «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.  СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| 7.1 | **ПОДПИСЬ** | | | |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (инициалы, фамилия) | дата «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г. | | |
| 3.1.2 | **Сведения о заявителе (физическом лице)** | | | |
|  | Фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| Вид документа, удостоверяющего личность, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документа, | | | |
| кем выдан документ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, | | | |
| дата выдачи документа «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.  СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| 7.2 | **ПОДПИСЬ** | | | |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (инициалы, фамилия) | дата «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г. | | |
| 3.1.3 | **Сведения о заявителе (физическом лице)** | | | |
|  | Фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| Вид документа, удостоверяющего личность, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документа, | | | |
| кем выдан документ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, | | | |
| дата выдачи документа «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.  СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |
| 7.3 | **ПОДПИСЬ** | | | |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (инициалы, фамилия) | дата «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г. | | |

# 7 Порядок предоставления документов для осуществления кадастрового учета

## 7.1 Требования к заявлению о кадастровом учете

Заявление о кадастровом учете и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении.

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

Заявление должно быть удостоверено подписью заявителя или подписью его представителя. При этом подлинность такой подписи должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, за исключением случаев, если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично.

В этих случаях должен быть предъявлен документ, удостоверяющий личность заявителя (если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются данным заявителем), или документ, удостоверяющий личность представителя заявителя (если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются данным представителем). Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в форме электронных документов, такое заявление должно быть завереноэлектронной цифровой подписьюзаявителя или электронной цифровой подписью его представителя. Подлинность электронной цифровой подписи подтверждается в установленном федеральным законом порядке.

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

## 7.2 Требования к необходимым для кадастрового учета документам

Необходимые для кадастрового учета документы представляются заявителем вместе с заявлением. Необходимыми для кадастрового учета документами являются:

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

2) технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на учет такого объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений, за исключением кадастрового учета в связи с изменением указанных в пункте 15 или 16 части 2 статьи 7 Федерального закона о ГКН сведений о таком объекте недвижимости) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (при постановке на учет или учете изменений такого объекта капитального строительства, за исключением кадастрового учета в связи с изменением указанных в пункте 15 или 16 части 2 статьи 7 Федерального закона о ГКН сведений о таком объекте капитального строительства) - копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или необходимые сведения, содержащиеся в таком документе, запрашиваются органом кадастрового учета в порядке межведомственного информационного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органе местного самоуправления либо уполномоченной организации, выдавших такой документ;

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

4) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

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

6) копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исключением случая, если заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости);

7) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель (при кадастровом учете в связи с изменением указанных в пункте 13 части 2 статьи 7 Федерального закона о ГКН сведений о земельном участке), - запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 8 статьи 15 Федерального закона о ГКН;

8) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка (при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением указанных в пункте 14 части 2 статьи 7 Федерального закона о ГКН сведений), - запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 8 статьи 15 Федерального закона о ГКН;

9) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения (при кадастровом учете в связи с изменением указанных в пункте 15 или 16 части 2 статьи 7 Федерального закона о ГКН сведений о таком здании или помещении), - запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 8 статьи 15 Федерального закона о ГКН;

10) заверенные органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, либо нотариально удостоверенные копия проекта межевания земельных участков, копии решений общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки либо сведения о реквизитах данных документов в случае их представления ранее в орган кадастрового учета (при кадастровом учете земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок);

11) копии документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровом учете земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости, учет адреса правообладателя или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в случае принятия органом кадастрового учета соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета.

При постановке на учет объекта недвижимости, учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или снятии с учета объекта недвижимости орган кадастрового учета в случае принятия соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета начиная с рабочего дня, следующего за днем истечения установленного настоящего Федерального закона срока, обязан выдать заявителю или его представителю лично под расписку:

1) кадастровый паспорт объекта недвижимости (при постановке на учет такого объекта недвижимости);

2) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете новые сведения о таком объекте недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости);

3) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав (при учете части такого объекта недвижимости);

4) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о прекращении существования такого объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости).

Если в течение тридцати рабочих дней со дня истечения установленного законом срока соответствующий заявитель или его представитель не явился в орган кадастрового учета и ему не был выдан лично под расписку указанный документ, орган кадастрового учета направляет такой документ посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному в заявлении почтовому адресу не позднее рабочего дня, следующего за тридцать первым рабочим днем со дня истечения указанного срока, или, если заявление содержит просьбу о направлении такого документа посредством почтового отправления, не позднее рабочего дня, следующего за первым рабочим днем со дня истечения указанного срока.

В случае завершения кадастрового учета орган кадастрового учета вправе направить посредством почтового отправления, если заявление о кадастровом учете содержит соответствующую просьбу, или выдать документ до дня истечения установленного срока.

Орган кадастрового учета одновременно с выдачей (направлением) указанного документа выдает (направляет) дополнительные экземпляры такого документа, если заявление о кадастровом учете содержит просьбу о выдаче (направлении) этих экземпляров. Количество выдаваемых (направляемых) дополнительных экземпляров такого документа определяется в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

## 7.3 Проверка документов, предоставленных для кадастрового учёта

Сведения об объектах недвижимости и содержащие их документы проверяются на предмет выявления отсутствия предусмотренных Законом о кадастре оснований для приостановления и отказа в осуществлении кадастрового учета [7].

При этом не является основанием для отказа в осуществлении кадастрового учета земельного участка, образуемого в счет земельной доли, наличие временного статуса сведений в отношении земельного участка, из которого осуществлен выдел.

При проверке документов, представленных в целях устранения оснований приостановления осуществления кадастрового учета, проверяется наличие в представленных документах необходимых для возобновления осуществления кадастрового учета сведений, а также соблюдение установленного срока такого приостановления.

Результаты проверки оформляются протоколом, в котором отражается принятое по каждому показателю проверки решение.

Факт проведения проверки, в том числе по отдельным ее показателям, подтверждается в АИС ГКН путем указания фамилии и инициалов уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета и даты внесения сведений об объекте недвижимости.

Протокол проверки и проект решения направляются должностному лицу органа кадастрового учета, уполномоченному на принятие решений. Данное должностное лицо вправе изменить протокол проверки, удостоверив изменения своей подписью.

В АИС ГКН вносятся фамилия и инициалы уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета, а также дата подписания протокола проверки и принятия соответствующего решения.

Оформленные на бумажном носителе протокол проверки и соответствующее решение, подготовленное с использованием специального бланка, оформленного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, помещаются в учетное дело.

Наименование вида проверки, как правило, соответствует перечню (примерный перечень):

- соответствие сведениям ГКН (п.1 ч.2 ст.26 Закона о кадастре);

- отсутствие пересечения границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, с границами другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ГКН, в случае, если он не является преобразуемым (п.2 ч.2 ст.26 Закона о кадастре);

- наличие необходимых для осуществления государственного кадастрового учета документов, за исключением случаев, если в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» такие документы или сведения, содержащиеся в них, запрашиваются в порядке межведомственного взаимодействия (п.4 ч.2 ст.26 Закона о кадастре);

- соответствие формы и содержания заявления и необходимых для осуществления государственного кадастрового учета документов требованиям Закона о кадастре (п.5 ч.2 ст.26 Закона о кадастре);

- наличие соответствующих правомочий у лица, заверившего подписью межевой план (п.7 ч.2 ст.27 Закона о кадастре);

- наличие доступа к образуемому или измененному земельному участку (ч.2 ст.26 Закона о кадастре);

- отсутствие пересечения границ земельного участка с границами муниципального образования и (или) населенного пункта (п.7 ч.2 ст.26 Закона о кадастре).

# 8 Документы, необходимые для кадастрового учета

## 8.1 Состав необходимых для кадастрового учета документов

Необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета [4]:

- лично;

- через многофункциональный центр;

- посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении.

Заявление представляется в орган кадастрового учета или многофункциональный центр по месту расположения объекта недвижимости в пределах кадастрового округа.

Требования к составу необходимых для кадастрового учета документов установлены ст.22 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Необходимыми для кадастрового учета и предоставляемыми заявителем вместе с заявлением документами являются [4]:

1) межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьей 38 Закона о кадастре местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);

2) технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на учет такого объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений, за исключением кадастрового учета в связи с изменением указанных в пункте 7, 15 или 16 части 2 статьи 7 Закона о кадастре сведений о таком объекте недвижимости) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (при постановке на учет или учете изменений такого объекта капитального строительства) - копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или необходимые сведения, содержащиеся в таком документе, запрашиваются органом кадастрового учета в порядке межведомственного информационного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органе местного самоуправления либо уполномоченной организации, выдавших такой документ;

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

4) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

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

6) копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исключением случая, если заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости);

7) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель (при кадастровом учете в связи с изменением указанных в пункте 13 части 2 статьи 7 Закона о кадастре сведений о земельном участке), - запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 5 статьи 16 Закона о кадастре;

8) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка (при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением указанных в пункте 14 части 2 статьи 7 Закона о кадастре сведений), - запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 5 статьи 16 Закона о кадастре;

9) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения (при кадастровом учете в связи с изменением указанных в пункте 15 или 16 части 2 статьи 7 Закона о кадастре сведений о таком здании или помещении), - запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 5 статьи 16 Закона о кадастре;

10) заверенные органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, либо нотариально удостоверенные копия проекта межевания земельных участков, копии решений общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки либо сведения о реквизитах данных документов в случае их представления ранее в орган кадастрового учета (при кадастровом учете земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок);

11) копии проекта межевания земельного участка и документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровом учете земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков);

12) копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации присвоение адреса объекту недвижимости или изменение такого адреса (при кадастровом учете в связи с изменением указанных в пункте 7 части 2 статьи 7 Закона о кадастре сведений об адресе объекта недвижимости), запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 5 статьи 16 Закона о кадастре;

13) заверенные в установленном порядке копии решения и (или) договора, указанного в пункте 14.1 части 2 статьи 7 Закона о кадастре;

14) карта-план территории, утвержденная в установленном главой 4.1 Закона о кадастре порядке (в случае, предусмотренном главой 4.1 Закона о кадастре).

Межевой план, технический план и подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости акт обследования направляются в орган кадастрового учета в форме электронных документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Подлинность электронной цифровой подписи подтверждается в соответствии с федеральным законом № 1-ФЗ от 10.01.2002 «Об электронной цифровой подписи».

Электронные документы представляются в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, размещенных по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru/) [19].

В приказе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/107 от 15.03.2010 содержатся [20]:

- информация о требованиях к совместимости, сертификату ключа подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности электронной цифровой подписи при представлении заявления о кадастровом учете в соответствии с Порядком представления заявления о кадастровом учете в электронном виде;

- XML-схема, используемой для формирования XML-документа - межевого плана земельного участка, предоставляемого в Росреестр в форме электронного документа;

- XML-схема, используемой для формирования XML-документа - заявления, предоставляемого в Росреестр в форме электронного документа.

# 9 Кадастровые процедуры

## 9.1 Осуществление кадастровых процедур

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» является основой нормативно-правового регулирования кадастра недвижимости. Закон определяет отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности, - как кадастровые отношения.

Так как целью создания государственного кадастра недвижимости является обеспечение гражданского оборота недвижимости, рассмотрим основные функции кадастра:

Учетная - Государственный кадастровый учет объектов недвижимости для целей регистрации прав на них.

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

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

Реализация данных фундаментальных функций обуславливает широкий круг участников кадастровых отношений. Их можно условно объединить в три следующие группы:

1) производители кадастровой информации (органы власти, ведомства, кадастровые инженеры, оценщики, саморегулируемые организации и др.);

2) уполномоченные органы по обработке, систематизации, регистрации, учету, хранению, предоставлению, а также контролю в сфере производства кадастровой информации (Росреестр и его территориальные органы);

3) потребители кадастровой информации (собственники объектов недвижимости, землепользователи и землевладельцы, арендаторы, органы власти, ведомства, банки, страховщики, инвесторы, риэлторы и пр.).

Граждане (физические лица) и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Все они взаимодействуют при осуществлении следующих кадастровых процедур:

1) внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

2) постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости.

3) учет изменений объекта недвижимости (включая учет части объекта и учет адреса правообладателя объекта).

4) снятие с кадастрового учета объекта недвижимости.

5) внесение кадастровых сведений в соответствии с документами, поступающими в орган кадастрового учета из органов государственной власти и местного самоуправления порядке информационного взаимодействия.

6) исправление технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях.

7) предоставление сведений государственного кадастра недвижимости.

Технология централизованного кадастрового учёта недвижимости

(Филиалы Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»)

Осуществление кадастровых процедур производится по схеме проиллюстированной на рисунке 5:

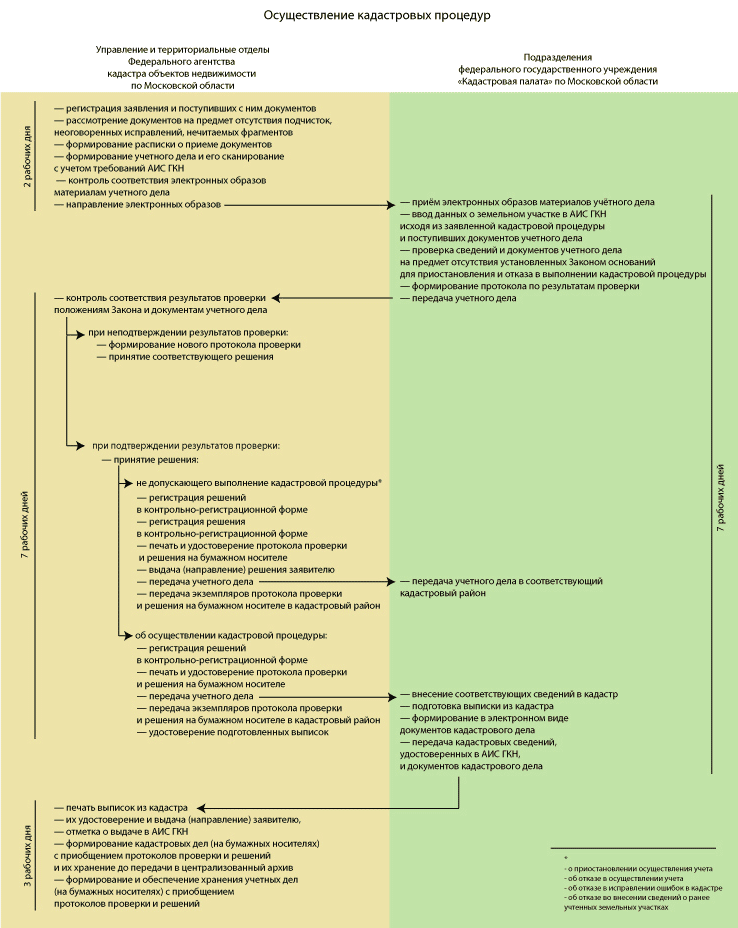


Рисунок 5 – Осуществление кадастровых процедур

## 9.2 Кадастровая процедура «Внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости»

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

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

Дальнейшая проверка юридической силы документа, устанавливающего или подтверждающего право на ранее учтенный земельный участок (включая проверку действия документа на определенную дату), осуществляется при проведении правовой экспертизы документов в рамках осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [21].

Для внесения сведений о ранее учтенном земельном участке необходимо предоставить в орган кадастрового учёта следующие документы [22] [10]:

- Заявление о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости , составленное по форме рекомендованной письмом Роснедвижимости от 25.03.2008 № ВК/1376. С данным заявлением вправе обратиться любое заинтересованное лицо;

- документ, устанавливающий или подтверждающий право на ранее учтенный земельный участок;

- документ, содержащий решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданный уполномоченным органом (организацией) в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания;

- государственный акт о праве на землю, оформленный в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 №493;

- свидетельство о праве (на право) на землю, оформленное в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 или Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767;

- свидетельство о государственной регистрации права на ранее учтенный земельный участок (с условным номером);

- выписка из похозяйственной книги, оформленная в соответствии с приказом Росрегистрации от 29.08.2006 № 146;

- договор аренды ранее учтенного земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган кадастрового учета;

- договор аренды ранее учтенного участка лесного фонда, зарегистрированный в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ;

- иной документ, устанавливающий либо подтверждающий право на ранее учтенный земельный участок.

Верность представляемых копий документов должна быть засвидетельствована в порядке, установленном законодательством. Представление такой копии не требуется в случае, если заявитель или его представитель лично представляет документ в подлиннике. Этот документ после копирования органом кадастрового учета возвращается заявителю.

Решение о внесении сведений в Реестр о ранее учтенном земельном участке принимается на основании заявления правообладателя и следующих документов:

- свидетельства о праве собственности, праве пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на землю, оформленного в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. N 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения»;

- государственного акта, удостоверяющего право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей граждан, предприятий, учреждений, организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств, оформленного в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей»;

- свидетельства на право собственности на землю, оформленного в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»;

- документа, содержащего решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданного уполномоченным органом (организацией) в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания;

- выписки из похозяйственной книги, оформленной в соответствии с Приказом Федеральной регистрационной службы от 29 августа 2006 г. N 146 «Об утверждении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок»;

- договора аренды земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган кадастрового учета;

- иных документов, устанавливающих или подтверждающих право на земельный участок.

## 9.3 Кадастровая процедура «Постановка на государственный кадастровый учет объектов недвижимости»

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

Следует учитывать, что размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом, другими федеральными законами.

Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами.

Следует отметить, что действующее законодательство не раскрывает таких понятий, как «вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица».

Образование многоконтурных земельных участков не нарушает требований пункта 6 статьи 11.9 Земельного кодекса в части недопустимости чересполосицы при образовании земельных участков.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, являющегося источником образования новых земельных участков, новые земельные участки образуются из земель.

В случае если в государственном кадастре недвижимости имеются любые сведения о земельном участке (например, только кадастровый номер и площадь), то такой земельный участок является ранее учтенным земельным участком.

В случае если ранее земельный участок был поставлен на государственный кадастровый учет в соответствии с п. 3.3 Порядка ведения государственного реестра земель кадастрового района, утвержденного Приказом Росземкадастра от 15.06.2001 N П/119, а затем сведения о нем в государственном кадастре недвижимости были по решению Роснедвижимости аннулированы, то в данном случае источником образования новых земельных участков будет не указанный аннулированный земельный участок, а земли.

При этом в случае образования земельных участков из земель правила раздела земельных участков, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, не применяются. В данном случае государственный кадастровый учет осуществляется в отношении образуемых земельных участков и кадастровые паспорта для государственной регистрации прав выдаются только на образуемые земельные участки.

В случае если источником образования новых земельных участков является ранее учтенный земельный участок, в том числе если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении его границ, новые земельные участки из него могут быть образованы в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела.

При образовании земельных участков необходимо учитывать наличие зон с особыми условиями использования территорий.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются соответствующим градостроительным регламентом, являющимся составной частью правил землепользования и застройки. Таким образом, при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки правообладатель земельного участка может выбрать вид разрешенного использования в соответствии с вышеуказанными положениями Земельного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение, и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Вид разрешенного использования образуемого в счет земельной доли земельного участка должен определяться уполномоченным органом.

Сведения о видах разрешенного использования земельных участков вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании градостроительного регламента либо на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления. Если указанный акт не принят в отношении образуемого в счет земельной доли земельного участка, в государственном кадастре недвижимости в отношении такого образуемого земельного участка необходимо указывать вид разрешенного использования преобразуемого (исходного) земельного участка.

Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости, учет адреса правообладателя или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в случае принятия органом кадастрового учета соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета.

Результатом кадастровой процедуры является заявителю или его представителю выдают:

1) кадастровый паспорт объекта недвижимости (при постановке на учет такого объекта недвижимости);

2) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете новые сведения о таком объекте недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости);

3) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав (при учете части такого объекта недвижимости);

4) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о прекращении существования такого объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости).

## 9.4 Кадастровая процедура «Учет изменений объекта недвижимости»

Внесение в кадастр недвижимости сведений об изменении уникальных характеристик (уточнение сведений о местоположении границ и площади земельного участка) является кадастровой процедурой «Учет изменений объекта недвижимости».

Если в кадастре отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого участка, при этом в кадастровом паспорте или кадастровой выписке о таком земельном участке имеются записи о том, что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства, то по инициативе заинтересованного лица может в установленном порядке проводиться кадастровый учет изменений (уточнений) в указанных сведениях (учет в связи с изменением уникальных характеристик участка).

Процедура изменения уникальных характеристик описана в главе «Учет в связи с изменениями площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ».

## 9.5 Кадастровая процедура «Снятие с кадастрового учета земельного участка»

Снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в отношении объектов недвижимости:

- образованных объектов, сведения о которых носят временный характер;

- на основании заявления собственника (собственников) земельного участка (земельных участков), в результате преобразования которого (которых) были образованы временные земельные участки;

- признание недействительным акта органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка в пределах ранее учтенного земельного участка с декларативными границами.

## 9.6 Кадастровая процедура «Внесение кадастровых сведений в порядке информационного взаимодействия»

Орган кадастрового учета в срок не более чем пять рабочих дней со дня завершения кадастрового учета представляет документы о данном учете в государственные органы, определенные Правительством Российской Федерации. При этом в случае, если в соответствии с кадастровыми сведениями право на объект недвижимости зарегистрировано, орган кадастрового учета в срок не более чем три рабочих дня со дня завершения кадастрового учета, который осуществлялся в связи с изменением указанных в статье 7 Закона о кадастре сведений о таком объекте недвижимости (если изменение этих сведений требует внесения соответствующих изменений в подраздел I Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним) или прекращением существования такого объекта недвижимости, представляет документ об указанном учете в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Состав сведений, содержащихся в представляемых органом кадастрового учета документах, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Орган кадастрового учета регулярно предоставляет на безвозмездной основе органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления кадастровые сведения в виде кадастровых карт соответственно территорий субъектов Российской Федерации и территорий муниципальных образований в порядке, определенном соглашениями об информационном взаимодействии, которые заключены между органом кадастрового учета и указанными органами.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не более чем пять рабочих дней со дня государственной регистрации права на объект недвижимости и сделок с ним представляет в орган кадастрового учета документ, содержащий сведения:

1) о зарегистрированном праве на такой объект недвижимости и об обладателях или обладателе этого права в объеме соответствующих сведений, внесенных в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (если зарегистрировано право на такой объект недвижимости);

2) о зарегистрированном ограничении (обременении) вещного права на такой объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлено это ограничение (обременение), в объеме соответствующих сведений, внесенных в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (если зарегистрировано ограничение (обременение) вещного права на такой объект недвижимости).

Орган государственной власти или орган местного самоуправления, утвердившие в установленном законодательством Российской Федерации порядке результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, в срок не более чем пять рабочих дней со дня утверждения таких результатов представляет в орган кадастрового учета копию акта об утверждении таких результатов.

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере международных отношений Российской Федерации, в срок не более чем десять рабочих дней со дня вступления в силу соответствующих актов об установлении или изменении прохождения Государственной границы Российской Федерации представляет в орган кадастрового учета документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком установлении или изменении.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления в срок не более чем десять рабочих дней со дня вступления в силу правового акта, который принят таким органом в пределах его компетенции и которым устанавливается или изменяется граница между субъектами Российской Федерации, граница муниципального образования, граница населенного пункта, либо устанавливается или изменяется территориальная зона или зона с особыми условиями использования территорий, либо отменяется установление такой зоны, представляет в орган кадастрового учета документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения.

Орган, осуществляющий ведение государственного лесного реестра, или орган, осуществляющий ведение государственного водного реестра, в срок не более чем пять рабочих дней со дня внесения в такие реестры сведений соответственно о лесах, водных объектах представляет документы о данных природных объектах в орган кадастрового учета. Состав содержащихся в этих документах сведений о данных природных объектах устанавливается Правительством Российской Федерации.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия им в пределах его компетенции решения, в связи с которым требуется внесение изменений в кадастровые сведения, представляет в орган кадастрового учета копию такого решения.

## 9.7 Кадастровая процедура «Исправление технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях»

В соответствии со ст.28 Закона о кадастре техническая ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости – это описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственного кадастра недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственного кадастра недвижимости.

Техническая ошибка в сведениях исправляется на основании:

- решения органа кадастрового учета в случае обнаружения данным органом такой ошибки;

- заявления любого лица о такой ошибке;

- судебного решения, вступившего в законную силу.

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

Кадастровая ошибка - это воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

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

Срок исправления кадастровой ошибки аналогичен сроку для учета изменений объекта недвижимости и составляет не более 10 рабочих дня со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления.

Основанием для исправления кадастровой ошибки являются:

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

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

При обнаружении технической или кадастровой ошибки органом кадастрового учета должностное лицо, выявившее такую ошибку, составляет протокол выявления технической (кадастровой) ошибки. В протоколе выявления технической (кадастровой) ошибки указываются дата обнаружения такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит исправление такой ошибки.

Протокол выявления технической (кадастровой) ошибки заверяется подписью уполномоченного на принятие решений должностного лица органа кадастрового учета.

На основании решения уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета об исправлении технической ошибки и документов, содержащих новые значения подлежащих исправлению кадастровых сведений, либо на основании решения суда новые сведения вносятся в Реестр.

Для исправления ошибок в государственном кадастре недвижимости необходимо предоставить следующие документы:

- заявление об исправлении технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости, либо обращение об исправлении кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости;

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя;

- иные предусмотренные Законом документы, необходимые для исправления ошибок.

Воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости, является кадастровой ошибкой. При этом Законом о кадастре не установлено ограничений в отношении характера сведений государственного кадастра недвижимости, содержащих данную ошибку. Таким образом, ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости, воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости, несмотря на временный характер соответствующих сведений, также является кадастровой ошибкой.

Примером может быть исправление технической ошибки, заключающейся в том, что при обработке межевого плана по уточнению границ в сведения о земельном участке не были включены значения точности определения координат характерных точек.

# 10 Осуществление кадастрового учета

## 10.1 Основания осуществления кадастрового учета

Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (далее также - постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (далее также - снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых предусмотренных законом сведений об объекте недвижимости.

Государственный кадастровый учет объектов недвижимости сопровождается присвоением каждому объекту недвижимости кадастрового номера.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) основанием для проведения кадастрового учета являются [4]:

- постановка на учет объекта недвижимости - она осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости;

- снятие с учета объекта недвижимости - причина состоит в прекращении его существования;

- изменение уникальных характеристик объекта недвижимости, перечень которых приведен в п. 1 ст. 7 Закона о кадастре.

Для осуществления кадастрового учета необходимо предоставление заявления о кадастровом учете и соответствующих необходимых для такого учета документов.

Информация об изменении предусмотренных статьей 16 Закона о кадастре сведений (в частности, адреса; о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения; о кадастровой стоимости объекта недвижимости; сведения о лесах, водных объектах, категории земель, к которой отнесен земельный участок; разрешенном использовании; назначении здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом); назначении помещения (жилое помещение, нежилое помещение); виде жилого помещения) может поступить в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия, при этом кадастровый учет осуществляется на основании поступивших соответствующих документов.

Если в порядке информационного взаимодействия поступили документы об изменении сведений, касающихся адреса объекта недвижимости, кадастровой стоимости, категории земель, к которой отнесен земельный участок, его разрешенном использовании, назначения здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), а также помещения (жилое помещение, нежилое помещение), то орган кадастрового учета в срок не более чем 5 рабочих дней со дня завершения кадастрового учета направляет уведомление об осуществленном кадастровом учете по почтовому адресу и (или) адресу электронной почты правообладателя указанного объекта недвижимости.

## 10.2 Объекты, подлежащие кадастровому учету

Согласно части первой ст. 130 Гражданский кодекс РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относит земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам согласно этой же статьи относятся и подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

В соответствии с Законом о кадастре кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также - объекты недвижимости). Положения Закона о кадастре применяются в отношении подземных сооружений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Объекты входящие в понятие объектов недвижимости, подлежащие кадастровому учету:

1 3емельные участки

Согласно статье 11 Земельного кодекса РФ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с требованиями части 7 ст.38 Закона о кадастре местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений [4].

Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с Законом о кадастре требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость [4].

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом предъявляются некоторые требования к характеристикам образования или изменения земельных участков:

1) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;

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

3) не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

4) не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

5) образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные федеральными законами.

2 Объекты капитального строительства

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса, объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Виды объектов капитального строительства:

1) здание

Согласно статье 2 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Виды зданий: жилые и нежилые.

Жилое здание (дом) состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. К жилым зданиям (домам) относятся жилые дома постоянного типа, общежития, приюты, дома маневренного фонда, дома-интернаты для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальные дома для одиноких престарелых, детские дома, интернаты при школах и школы-интернаты, другие дома.

Индивидуальные жилые дома - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. В их число также включаются дома коттеджного типа (при которых имеется небольшой участок земли; коттеджи бывают преимущественно двухэтажными с внутренней лестницей, на первом этаже которых обычно расположена общая комната, кухня, хозяйственные помещения; на втором этаже — спальни), одноквартирные блокированные жилые дома, состоящие из автономных жилых блоков.

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир в жилом здании, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Нежилые здания - здания, назначением которых является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей: промышленные, сельскохозяйственные, коммерческие, административные, учебные, здравоохранения, другие;

2) сооружение

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Объектом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое, например:

- плотина включает в себя тело плотины, фильтры и дренажи, шпунты и цементационные завесы, водоспуски и водосливы с металлическими конструкциями, крепления откосов, автодороги по телу плотины, мостики, площадки, ограждения и др.;

- автомобильная дорога в установленных границах включает в себя земляное полотно с укреплениями, верхнее покрытие и обстановку дороги (дорожные знаки и т. п.), другие, относящиеся к дороге, сооружения - ограждения, сходы, водосливы, кюветы, мосты длиной не более 10 м, ров.

К сооружениям, представляющим собой единый объект, состоящий из разнородных элементов, объединенных общим функциональным назначением, относятся стадионы, включающие в себя специально оборудованные площадки для занятия различными видами спорта, например, городошная и легкоатлетическая площадки, футбольное и хоккейное поля, беговая дорожка и ямы для прыжков. Площадки расположены на земле и являются приспособлением её для целей физкультуры и спорта. В данном случае эти сооружения были созданы именно в таком виде, что соответствует их функциональному назначению.

К сооружениям также относятся: законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи, специализированные сооружения систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений.

Законодательных определений понятий «строения» и «объекты незавершённого строительства» нет;

3) строение

В законодательстве термин «строения» используется как общее понятие зданий и сооружений. В настоящее время понятие «строение» преимущественно используется либо в одном терминологическом ряду - «здание, строение, сооружение», либо как равнозначное понятию здание, либо подчеркивается второстепенное значение: «жилые и хозяйственные строения, расположенных на садовых и дачных участках», хозяйственные строения для содержания домашних животных, строения вспомогательного использования, строения потребительского назначения (дачи, садовые дома, гаражи).

В отличие от иных объектов капитального строительства, строение не является объектом учета, применяемом при ведении единого государственного реестра объектов капитального строительства и государственного кадастрового учета недвижимого имущества;

4) объекты незавершённого строительства

Объекты незавершённого строительства - объекты, строительство которых приостановлено, в основном, из-за отсутствия финансовых средств и материально- технического обеспечения. Указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания объекта недвижимости и отражение поэтапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта. В отличие от зданий, строений или сооружений, объекты незавершённого строительства не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию.

Незавершенное строительство носит временный характер. Нормы федерального законодательства направлены на введение в имущественный оборот объектов незавершенного строительства как объектов имущественных прав для завершения строительства и достижения цели устойчивого развития территорий;

5) объекты, не являющиеся объектами капитального строительства (временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки).

Временные постройки - специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства и подлежащие демонтажу после того, как отпадёт необходимость в их использовании.

В качестве временных построек, как правило, применяются инвентарные мобильные постройки (сборно-разборного, контейнерного, передвижного типа) заводской поставки, конструкция которого обеспечивает возможность его передислокации.

Постройки контейнерного типа состоят из одного блок-контейнера полной заводской готовности, передислоцируемого на любых пригодных транспортных средствах, в том числе на собственной ходовой части. Постройки сборно-разборного типа состоят из отдельных блок-контейнеров, плоских и линейных элементов или их сочетаний, соединенных в конструктивную систему на месте эксплуатации.

С технической (конструктивной) точки зрения временная постройка может ничем не отличаться от объекта капитального строительства. Временная постройка может быть сооружена на капитальном фундаменте, с капитальными, например, кирпичными стенами и перекрытиями из железобетонных плит.

Отличительным признаком временной постройки от объекта капитального строительства является их различный правовой статус. Объект капитального строительства строится на длительный срок, как правило, бессрочный. А временная постройка строится на чётко ограниченный срок, как правило, не превышающий трёх-пяти лет. Иногда временные постройки строят на срок до 15 лет. А иногда временные постройки становятся постоянными.

Некапитальные нестационарные сооружения - сооружения, обычно выполненные из легких конструкций, не предусматривающие устройство заглубленных фундаментов и подземных сооружений; это объекты мелкорозничной торговли, попутного бытового обслуживания и питания, остановочные павильоны, наземные туалетные кабины, боксовые гаражи, другие объекты некапитального характера.

Постройки, подобные киоскам, навесам, определяются, также, в судебных решениях, нормативных актах субъектов Российской Федерации. К таким постройкам относятся легковозводимые конструкции, легкие сборно-разборные сооружения.

# 11 Особенности осуществления кадастрового учета при образовании, учете отдельных видов и учете частей объектов недвижимости

## 11.1 Образование земельных участков

Применительно к земельным участкам можно выделить следующие типичные кадастровые процедуры [25]:

- образование земельных участков в результате объединения;

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

- образование земельных участков в результате раздела с измененным земельным участком;

- образование земельных участков из земель;

- образование земельных участков в результате выдела;

- образование земельных участков в результате перераспределения;

- образование частей земельного участка;

- уточнение сведений государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и (или) площади земельного участка.

Формы образования земельных участков в основном содержатся в Приказе Минэкономразвития РФ от от 24.11.2008 № 412 Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков (далее – Требования)

**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 (пп. 1, 2 п. 3 Требований).

**Исходные земельные участки** - это земельные участки, из которых в результате раздела, объединения или перераспределения образуются новые земельные участки (пп. 1 п. 3 Требований).

**Уточняемые земельные участки** - это земельные участки, в отношении которых в результате кадастровых работ уточняется описание местоположения границ и (или) площадь (пп. 4 п. 3 Требований).

**Измененные земельные участки** - это:

- земельные участки, из которых в результате выдела образуются новые земельные участки (пп. 3 п. 3 Требований);

- до 1 января 2015 года земельные участки, из которых в результате раздела по правилам п. 4 ст. 11.4. Земельного кодекса РФ, п. 18 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ образуются новые земельные участки (пп. 3 п. 3 Требований);

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

- единые землепользования, из которых в результате раздела образуются новые земельные участки (п. 60 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, пп. 3 п. 3 Требований) [7,25].

Также встречается термин «преобразуемый участок» — это объект недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с которым был образован другой объект недвижимости [4].

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

- при разделе земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан;

- при выделе земельного участка в счет долей в праве общей долевой собственности на исходный земельный участок;

- при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного гражданину или юридическому лицу [26].

Одним из основополагающих принципов государственного подхода к ведению кадастрового учета в Российской Федерации является признание всех ранее внесенных в государственный кадастр сведений об объекте недвижимости.

Государственный кадастровый учет или государственный технический учет объектов недвижимости, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с законом (ранее учтенные объекты недвижимости). При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный технический учет которых не осуществлен, но права собственности на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - объекты недвижимости с условными номерами), также считаются **ранее учтенными объектами недвижимости** [4].

Ранее учтенным земельным участком считается также участок, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре прав.

**Доступ к образуемым земельным участкам** — проход или проезд от земельных участков общего пользования[4].

Размещение объектов капитального строительства на землях общего пользования возможно лишь постольку, поскольку это не препятствует общему доступу на такие земли [27].

В законе о регистрации есть положение, что зарегистрированными считаются и те права, сведения которых в Едином государственном реестре прав отсутствуют, если документ получен до вступления закона в силу.

Способы образования (создания, постановки на государственный кадастровый учет) объектов недвижимости можно представить в табличном виде, таблица 10.

Таблица 10 – Способы образования объектов недвижимости

|  |  |
| --- | --- |
| Земельные участки | Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения |
| образуются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | создание в результате строительства или реконструкции |
| образуются из земельных участков при разделе | образуются при разделе |
| образуются из земельных участков при объединении | образуются при объединении |
| образуются из земельных участков при перераспределении | - |
| образуются при выделе из земельных участков | образуются при выделе |

Земельные участки могут быть образованы в результате объединения или перераспределения только смежных земельных участков [28].

Размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков [23].

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом, другими федеральными законами. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами [3].

Следует отметить, что действующее законодательство не раскрывает таких понятий, как «вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица».

Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно устанавливаются:

- федеральными законами - из земель, находящихся в федеральной собственности;

- законами субъектов Российской Федерации - из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;

- нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - из земель, находящихся в собственности муниципальных образований.

Для целей, не указанных в решениях органов власти, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией [3].

Минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов РФ [29].

Образование из земельных участков находящихся не в государственной или муниципальной собственности должно отвечать следующим условиям:

Наличие в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых образуются земельные участки. Образование земельных участков может быть осуществлено на основании решения суда в обязательном порядке независимо от согласия собственников.

Образование из земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности должно отвечать следующим условиям:

Наличие в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых образуются земельные участки (если исходные земельные участки предоставлены не государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям.).

Решение исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, кроме случаев:

- раздела земельных участков, предоставленных садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям граждан, а также земельных участков, предоставленных гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения;

- образования земельных участков из земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- образования земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории;

- перераспределения земельных участков. Для получения такого решения необходимо заявление землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

Обязательными приложениями к заявлениям об образовании земельных участков являются:

- кадастровые паспорта образуемых земельных участков или кадастровый паспорт образуемого земельного участка;

- правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

Регистрация права на исходный участок если его нет в ЕГРП и оно получено до 1997 года не требуется при регистрации сделки, переходе права, обременения.

При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, являющегося источником образования новых земельных участков, новые земельные участки образуются из земель.

В случае если в государственном кадастре недвижимости имеются любые сведения о земельном участке (например, только кадастровый номер и площадь), то такой земельный участок является ранее учтенным земельным участком.

При этом в случае образования земельных участков из земель правила раздела земельных участков, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, не применяются. В данном случае государственный кадастровый учет осуществляется в отношении образуемых земельных участков и кадастровые паспорта для государственной регистрации прав выдаются только на образуемые земельные участки. В случае если источником образования новых земельных участков является ранее учтенный земельный участок, в том числе если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении его границ, новые земельные участки из него могут быть образованы в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела [30].

Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности должно отвечать следующим условиям:

Земля в государственной собственности:

- неразграниченная земля;

- разграниченная в собственность РФ и субъектов земля ЗК 16.

После разграничения образуется собственность РФ, субъектов и муниципальная собственность на земельные участки.

Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности можно графически предствить в рисунке 6.

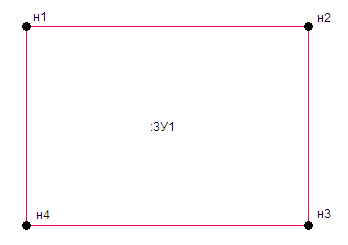
[](http://wiki.cadastre.ru/lib/exe/detail.php?id=obrazovanie_zemelnyih&media=20.gif)

Рисунок 6 – Образование земельного участка из земель (Условные обозначения приведены в Оформление межевого плана)

Если предоставляется участок из земель в федеральной собственности, то требуется решение исполнительных органов власти Российской Федерации; если в собственности субъекта Российской Федерации - то исполнительных органов власти на уровне субъекта; если в муниципальной - нужно решение органов местного самоуправления.

Виды предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель (по Земельному кодексу):

- для строительства;

- для жилищного строительства;

- для их комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- только гражданам для целей, не связанных со строительством;

- на которых расположены здания, строения, сооружения;

- на торгах, аукционах.

В случае образования земельного участка из земель до проведения кадастровых работ разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. В этом случае местоположение границы образуемого земельного участка согласовывается органом местного самоуправления на схеме расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

При этом местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии) определяется по сведениям государственного кадастра недвижимости, или естественных границ земельного участка.

## 11.2 Образование двух и более объектов одновременно

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на образуемый участок (рисунок  7).

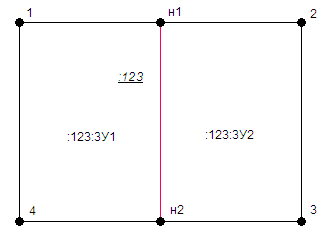


Рисунок 7 – Образование нескольких земельных участков (условные обозначения приведены в Оформление межевого плана)

При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на образуемый участок.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку.

Не допускается раздел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием [3].

Если исходные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования земельный участок, то у правообладателя возникает соответственно аналогичное право на образуемый земельный участок без необходимости в принятии решения о его предоставлении [3].

При разделении земельного участка на несколько земельных участков подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Подобные требования к предельным размерам не применяются при разделе земельных участков, предоставленных до вступления в силу нормативных актов, устанавливающих указанные требования.

В случае если земельный участок не подлежит разделу, то он может быть приобретен в общую долевую собственность или в аренду в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации [27].

Раздел земельных участков, находящихся в частной собственности допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходного земельного участка. Такое согласие не требуется в случаях образования земельных участков на основании решения суда.

Исходные участки прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки.

У собственника возникает право собственности на все образуемые земельные участки, в том числе и права общей собственности без необходимости в принятии решения об их предоставлении.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование исходных земельных участков.

Сервитуты, установленные в отношении исходных земельных участков сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах.

В связи с образованием при разделе исходного земельного участка новых объектов недвижимости осуществляется кадастровый учет (постановка на учет объекта недвижимости) [4].

Требования к предельным размерам предоставляемых участков не применяются при разделе земельных участков, находящихся в частной собственности [31].

Раздел земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется с соблюдением следующих особенностей:

До 1 января 2015 года при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного гражданину или юридическому лицу, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Раздел допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходного земельного участка. Согласие не требуется, если исходный участок предоставлен государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, а также в случаях образования земельных участков на основании решения суда.

В случае раздела земельного участка, предоставленного:

- не садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан;

- или гражданам не на праве постоянного (бессрочного) пользования;

- или гражданам не на праве пожизненного наследуемого владения

а также если он предоставлен:

- не для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- и если не заключён договор о развитии застроенной территории

то, если исходный земельный участок находится:

- в федеральной собственности, то требуется решение исполнительных органов власти Российской Федерации;

- в собственности субъекта Российской Федерации, то необходимо решение исполнительных органов власти на уровне субъекта;

- в муниципальной - нужно решение органов местного самоуправления.

Эти решения могут быть приняты на основании заявлений землепользователей, землевладельцев, арендаторов исходных земельных участков с приложением:

- кадастровых паспортов образуемых земельных участков;

- правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходные земельные участки.

В решениях указываются:

- реквизиты правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходные земельные участки;

- сведения о исходных земельных участках, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки, в том числе:

- сведения о правах, правообладателях таких земельных участков;

- об их целевом назначении и о разрешенном использовании;

- кадастровые номера исходных и образуемых земельных участков (при наличии кадастровых номеров исходных).

Также в решении может быть указано полномочие правообладателя исходного земельного участка на обращение с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности на образуемые участки.

Указанное выше согласие целесообразно получить при подготовке схемы расположения земельного участка Заказчика при участии органа госвласти или местного самоуправления, уполномеоченного принимать решения по распоряжению земельным участков, из которого плаируется образовать земельные участки.

Раздел земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, осуществляется лицом, с которым заключен договор аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с проектом межевания территории.

У собственника возникает право собственности на все образуемые земельные участки, в том числе и права общей собственности без необходимости в принятии решения об их предоставлении.

Исходные участки прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки.

Если исходный земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования земельный участок, то у правообладателя возникает соответственно аналогичное право на образуемые земельные участки без необходимости в принятии решения о их предоставлении.

В случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного срочного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного срочного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков или безвозмездного срочного пользования ими.

Сервитуты, установленные в отношении исходных земельных участков сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах.

Раздел единого землепользования осуществляется с учетом следующих особенностей:

При разделе единого землепользования образованным земельным участкам присваиваются новые кадастровые номера, а исходный земельный участок (единое землепользование) сохраняется с прежним кадастровым номером в измененных границах (измененный земельный участок).

При этом государственный кадастровый учет изменений в отношении единого землепользования (измененного земельного участка) осуществляется без заявления на основании документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия и подтверждающих государственную регистрацию прав на образованные из него земельные участки.

В этом случае в состав межевого плана включаются, в том числе разделы «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и «Сведения об измененных земельных участках и их частях». При этом Требованиями к подготовке межевого плана не предусмотрено включение в раздел «Сведения об измененных земельных участках и их частях» сведений о местоположении границы измененного земельного участка.

Государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков (а том числе в результате раздела единого землепользования), за исключением земельных участков, образуемых при разделе, объединении земельных участков или выделе из земельных участков, предоставленных садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, а также земельных участков, образуемых при выделе из земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности более чем пяти лиц.

При этом необходимо отметить, что отсутствие государственной регистрации прав на измененный земельный участок не является препятствием для осуществления государственной регистрации прав на образуемые из него земельные участки [32].

При разделе единого землепользования образованным земельным участкам присваиваются новые кадастровые номера, а исходный земельный участок (единое землепользование) сохраняется с прежним кадастровым номером в измененных границах (измененный земельный участок). Это правило применяется только в случае, если после преобразования единого землепользования в его составе сохраняется не менее двух земельных участков [26].

Образование в результате объединения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется с учетом следующих особенностей:

Если исходный земельный участок находится:

- в федеральной собственности, то требуется решение исполнительных органов власти Российской Федерации;

- в собственности субъекта Российской Федерации - то исполнительных органов власти на уровне субъекта;

- в муниципальной - нужно решение органов местного самоуправления.

Объединение земельных участков осуществляется с учетом следующих особенностей:

При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и исходные прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на образуемый участок (смотри рисунок 8).

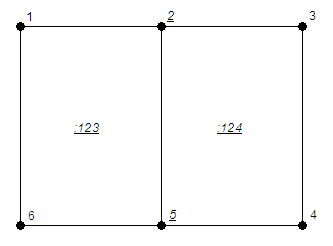
[](http://wiki.cadastre.ru/lib/exe/detail.php?id=obyedinenie&media=14.gif)

Рисунок 8 - Объединение земельных участков (условные обозначения приведены в Оформление межевого плана)

При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки [3].

Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны [23].

Земельные участки, предоставленные на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования, для объединения должны быть предоставлены одному лицу.

У собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок, в том числе и права общей собственности без необходимости в принятии решения об этом.

При наличии права залога у одного из исходных земельных участков оно распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Если исходные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования земельный участок, то у правообладателя возникает соответственно аналогичное право на образуемый земельный участок без необходимости в принятии решения о его предоставлении.

Объединить смежные земельные участки могут только их собственники.

При объединении земельных участков в один земельный участок подготовка документации по планировке территории не требуется. Однако размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков [23].

## 11.3 Образование объекта в результате выдела

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой 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) (смотри рисунок 9).

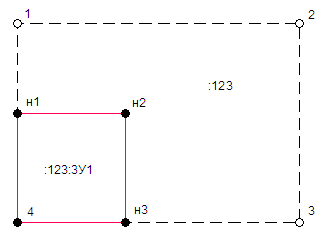
[](http://wiki.cadastre.ru/lib/exe/detail.php?id=vyidel&media=17.gif)

Рисунок 9 - Выдел земельного участка (условные обозначения приведены в Оформление межевого плана)

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.

Не допускается выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием [3].

Выдел из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется с учетом следующих особенностей:

Если исходный земельный участок находится в федеральной собственности, то требуется решение исполнительных органов власти Российской Федерации; если в собственности субъекта Российской Федерации - то исполнительных органов власти на уровне субъекта; если в муниципальной - нужно решение органов местного самоуправления. Такое решение не требуется, если исходные земельные участки предоставлены для комплексного освоения в целях жилищного строительства или если заключён договор о развитии застроенной территории.

Выдел допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Согласие не требуется, если исходные участки предоставлены государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, а также в случаях образования земельных участков на основании решения суда.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование исходных земельных участков.

В случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного срочного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного срочного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков или безвозмездного срочного пользования ими.

Сервитуты, установленные в отношении исходных земельных участков сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах.

Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте). В соответствии с Законом об обороте земельный участок в счет земельной доли (земельных долей) может быть выделен на основании:

- решения общего собрания;

- извещения остальных участников общей собственности о намерении выделить земельный участок.

При этом перечень документов, необходимых для включения в приложение межевого плана, установлен пунктом 24 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412 (далее - Требования).

Вместе с тем 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 исходный (измененный) земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на исходный (измененный) земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности [3].

Таким образом, для государственной регистрации права общей собственности на земельный участок, образуемый в счет земельных долей нескольких лиц, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, необходимо представить документ, подтверждающий поступление в общую собственность указанных лиц образуемого в счет соответствующих земельных долей земельного участка (таким документом может быть протокол общего собрания либо Соглашение).

Учитывая изложенное, Соглашение не является документом, необходимым для государственного кадастрового учета соответствующего образуемого в счет земельных долей земельного участка.

Следовательно, отсутствие Соглашения в составе приложения межевого плана не может служить основанием для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета вышеуказанного земельного участка [34].

Пунктом 3 статьи 13 Закона об обороте установлено, что размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту долю.

В случае, если образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании решения общего собрания участников долевой собственности, сведения об образуемом земельном участке (в том числе сведения, содержащиеся в документе, удостоверяющем право на земельную долю) должны содержаться в указанном решении.

В случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы предназначенной для выделения части земельного участка, в состав приложения межевого плана должны быть включены копии документов, удостоверяющих право на соответствующую земельную долю, заверенные в установленном порядке кадастровым инженером [34].

## 11.4 Учет в связи с изменениями площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ

Изменение уникальных характеристик (уточнение сведений о местоположении границ и площади земельного участка) связано, как правило, с изменениями площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ.

Если в кадастре недвижимости отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого участка, при этом в кадастровом паспорте или кадастровой выписке о таком земельном участке имеются записи о том, что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства, то по инициативе заинтересованного лица может в установленном порядке проводиться кадастровый учет изменений (уточнений) в указанных сведениях (учет в связи с изменением уникальных характеристик участка) (смотри рисунок 10).

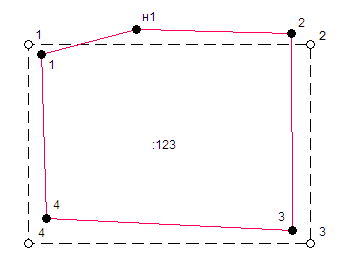
[](http://wiki.cadastre.ru/lib/exe/detail.php?id=izmenenie_unikalnyih&media=22.gif)

Рисунок 10 - Уточнение сведений о местоположении границ и площади земельного участка (условные обозначения приведены в Оформление межевого плана)

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок, при отсутствии такого документа - из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае если эти документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Уточнение местоположения границы земельного участка допускается, как правило, в следующих случаях [34]:

- при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границы земельного участка;

- в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о характерных точках границы земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

- в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о координатах какой-либо характерной точки границы земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (в государственном кадастре недвижимости содержится несколько значений координат указанной характерной точки).

Под уточнением границ земельного участка понимается уточнение описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным Законом о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок, и фактического землепользования. При кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка, которые одновременно являются границами другого (смежного) земельного участка, орган кадастрового учета одновременно вносит соответствующие изменения во внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о местоположении границ такого смежного земельного участка [4].

При уточнении местоположения границ и площади земельных участков необходимо руководствоваться известными основаниями для отказа в государственном кадастровом учете [4]:

- 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 сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости;

- при уточнении местоположения границ земельных участков должен соблюдаться порядок согласования местоположения границ земельных участков;

- местоположение границы уточняемого земельного участка должно быть согласовано, за исключением случаев признания границ уточненными в порядке разрешения земельного спора.

Уточнение допускается, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ, определенных с нормативной точностью.Межевой план оформляется в виде одного документа в случае, если одновременно уточняется местоположение границы земельного участка и сведения частях земельного участка. Если образование земельных участков сопровождалось проведением кадастровых работ по уточнению местоположения границы исходного (измененного) земельного участка, оформляются: межевой план по уточнению местоположения границы земельного участка и межевой план по образованию земельных участков.

Кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным на основании Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее - уточнение границ земельного участка). При кадастровом учете в связи с уточнением части границ земельного участка, которая одновременно является частью границ другого земельного участка (далее - смежный земельный участок), орган кадастрового учета одновременно вносит соответствующие изменения во внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о местоположении границ такого смежного земельного участка [4].

Таким образом уточнение границ - это только исправление ошибок.

При изменении общей границы земельных участков подготовка документации по планировке территории не требуется [23].

Для изменения сведений о площади и (или) границах земельного участка необходимо предоставить в орган кадастрового учёта следующие документы:

- заявление о государственном кадастровом учете изменений. С заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица. С заявлениями об учете изменений земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве. С заявлениями об учете частей объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или лица, в пользу которых установлены или устанавливаются ограничения (обременения) вещных прав на такие объекты недвижимости;

- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на земельный участок (представляется при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости);

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя, если с заявлением обращается представитель заявителя.

- межевой план;

- копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке.

Верность представляемых копий документов должна быть засвидетельствована в порядке, установленном законодательством. Представление такой копии не требуется в случае, если заявитель или его представитель лично представляет документ в подлиннике. Этот документ после копирования органом кадастрового учета возвращается заявителю.

Местоположение границ определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка [4].

Необходимо отметить, что согласно ч. 6 ст. 4 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости, изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости либо изменение геодезической или картографической основы государственного кадастра недвижимости, в том числе систем координат, используемых для его ведения, не являются основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению.

Для внесения изменений сведений о части земельного участка необходимо предоставить в орган кадастрового учёта следующие документы:

- заявление о государственном кадастровом учете изменений;

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

- документ, содержащий решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданный уполномоченным органом (организацией) в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания;

- государственный акт о праве на землю, оформленный в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493;

- свидетельство о праве на землю, оформленное в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 или Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767;

- свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок;

- выписка из похозяйственной книги;

- свидетельство о праве на наследство, включающее земельный участок;

- вступившее в законную силу решение суда о праве на земельный участок;

- документ, содержащий решение об установлении или изменении границы зоны с особыми условиями использования территорий, включающей часть земельного участка, изданный в порядке, установленном законодательством;

- договор аренды части земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган кадастрового учета;

- договор об установлении сервитута в отношении части земельного участка;

- иной оформленный в соответствии с законодательством документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающий установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя;

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя;

- копия документа, подтверждающего изменение в сведениях о части земельного участка (изменение назначения расположенного на части участка объекта и т.п.).

## 11.5 Особенности учета земельных участков предназначенных для ведения дачного хозяйства или садоводства

При разделе единого землепользования образованным земельным участкам присваиваются новые кадастровые номера, а исходный земельный участок (единое землепользование) сохраняется с прежним кадастровым номером в измененных границах (измененный земельный участок). Необходимо отметить, что вышеуказанное правило применяется только в случае, если после преобразования единого землепользования в его составе сохраняется не менее двух земельных участков.

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

- при разделе земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан;

- при выделе земельного участка в счет долей в праве общей долевой собственности на исходный земельный участок;

- при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного гражданину или юридическому лицу.

Действующим законодательством применительно к указанным случаям не предусмотрено обязательного проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ измененных земельных участков.

Таким образом, при образовании земельных участков в вышеперечисленных случаях уточнение границы исходного земельного участка, в том числе единого землепользования, проводится по желанию заказчика кадастровых работ [26].

В случае образования земельных участков в результате раздела, при котором преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, в орган кадастрового учета представляются заявление о постановке на учет и необходимые для кадастрового учета документы только в отношении образуемых земельных участков. Учет изменений преобразуемого (исходного) земельного участка, сохраняющегося в измененных границах, осуществляется без заявления в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации прав на образованные из него земельные участки.

## 11.6 Особенности кадастрового учета многоконтурного земельного участка

Многоконтурным земельным участком понимается объект недвижимости (земельный участок), граница которого представляет собой несколько замкнутых контуров. В связи с этим отдельные контуры границы земельного участка не являются земельными участками, входящими в состав многоконтурного земельного участка, либо его частями.Примерами могут быть земельные участки, границы которых представляют собой несколько контуров - земельных участки сельскохозяйственного назначения, трубопроводного транспорта, линий электропередач и линий связи, других линейных объектов.

Ранее использовался термин «единое землепользование» [28].

В отношении многоконтурных земельных участков применимы все из перечисленных ранее способов образования земельных участков, за исключением тех способов образования земельных участков, при которых земельные участки образуются из смежных земельных участков (то есть земельных участков, имеющих общие границы).

Все контуры границы многоконтурного земельного участка должны располагаться на территории одного муниципального образования или на территории одного населенного пункта (при этом такие контуры границы могут находиться в разных кадастровых кварталах) [28].

Государственный кадастровый учет таких земельных участков осуществляется в общем порядке. Многоконтурному земельному участку присваивается один кадастровый номер. В целях идентификации (в реестре объектов недвижимости и на кадастровой карте) контурам границы многоконтурного земельного участка при осуществлении государственного кадастрового учета могут присваиваться учетные номера.

Площадью многоконтурного земельного участка является сумма площадей всех геометрических фигур, образованных проекцией контуров его границы на горизонтальную плоскость. Соответственно, проверка соблюдения требований к предельным минимальным или максимальным размерам земельных участков осуществляется в отношении указанной суммы площадей) [28].

Образование многоконтурных земельных участков осуществляется по общим правилам образования земельных участков, установленным Главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом некоторых особенностей [35].

В отношении многоконтурных земельных участков применимы следующие способы образования земельных участков:

- образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- образование из земельных участков в результате раздела, выдела и перераспределения.

Многоконтурный земельный участок не может быть образован в результате объединения обычных земельных участков (т.е. земельных участков, не являющихся многоконтурными), поскольку в соответствии со статьей 11.6 Земельного кодекса объединение применяется только в отношении смежных земельных участков (земельных участков, имеющих общие границы (части границы)). В связи с чем многоконтурные земельные участки не могут быть образованы в результате объединения земельных участков, не имеющих общих границ (частей границ).

Поставленный на государственный кадастровый учет многоконтурный земельный участок либо ранее учтенное единое землепользование могут быть источником образования новых земельных участков. В данном случае многоконтурный земельный участок либо ранее учтенное единое землепользование могут быть объединены с другим земельным участком, в том числе многоконтурным, при условии, что такие земельные участки по одному или более контуров их границ являются смежными. В результате указанных объединений может быть образован новый многоконтурный земельный участок либо (если в результате объединения будет утрачен признак многоконтурности границы) обычный земельный участок, а существование исходных земельных участков (включая исходный многоконтурный земельный участок либо ранее учтенное единое землепользование) прекращено с даты государственной регистрации прав на образуемые земельные участки (статья 11.6 Земельного кодекса).

Перераспределение может быть осуществлено как между несколькими смежными многоконтурными земельными участками, так и между несколькими смежными многоконтурными земельными участками и обычными земельными участками. В результате такого перераспределения может быть образовано несколько других многоконтурных земельных участков и (или) обычных земельных участков, а существование исходных земельных участков прекращено с даты государственной регистрации прав на образуемые земельные участки (статья 11.7 Земельного кодекса). Обязательным условием осуществления перераспределения является наличие у исходных земельных участков смежных границ [35].

При выделе земельного участка из многоконтурного земельного участка одновременно могут быть образованы один или несколько многоконтурных земельных участков и (или) один или несколько обычных земельных участков. При этом многоконтурный земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (статья 11.5 Земельного кодекса).

Часть многоконтурного земельного участка может быть образована:

- в пределах одного контура границы (такая часть может полностью совпадать с контуром либо может быть образована из части контура);

- в пределах нескольких контуров границы (такая часть может полностью совпадать с несколькими контурами либо может быть образована из частей контуров). Во втором случае образуется часть многоконтурного земельного участка, граница которой представляет собой несколько контуров (многоконтурная часть многоконтурного земельного участка).

## 11.7 Особенности кадастрового учета при перераспределении земельных участков

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на образуемый участок (см. рисунок 11, 12) [3].

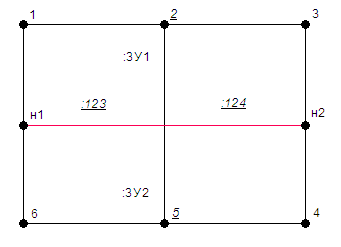
[](http://wiki.cadastre.ru/lib/exe/detail.php?id=pereraspredelenie&media=18.gif)

Рисунок 11 - Перераспределение земельных участков (условные обозначения приведены в Оформлении межевого плана)

Не допускается перераспределение земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Если исходные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования земельный участок, то у правообладателя возникает соответственно аналогичное право на образуемый земельный участок без необходимости в принятии решения о его предоставлении.

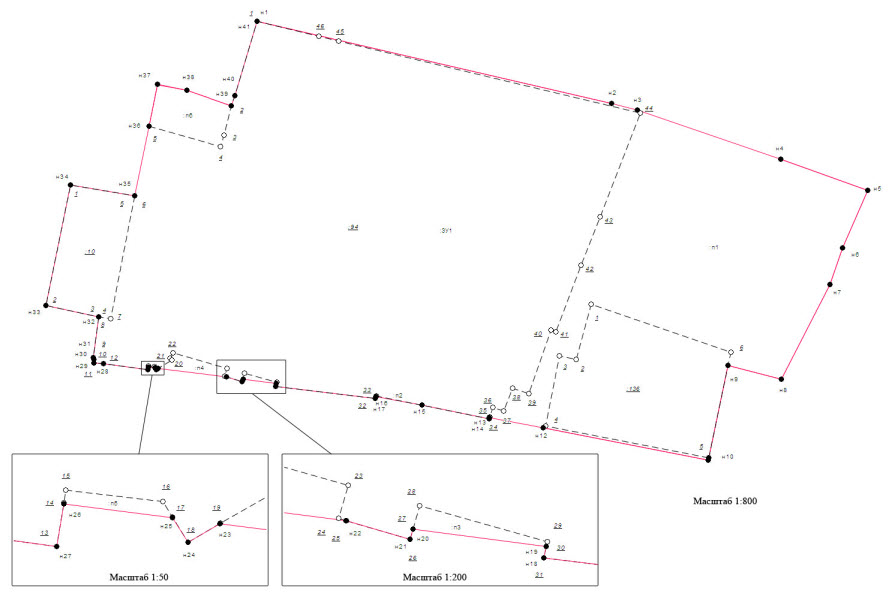
[](http://wiki.cadastre.ru/lib/exe/detail.php?id=pereraspredelenie&media=19.jpg)

Рисунок 12 - Образец чертежа по перераспределению

На рисунке 12 представлен образец чертежа по перераспределению, успешно принятый в кадастровой палате по городу Москве. Следует обратить внимание на следующие особенности:

- нумерация точек исходных участков взята из кадастровых выписок. То, что в результате на чертеже образуется несколько точек с одинаковым номером — не проблема, так как они не фигурируют в ведомостях;

- так как на плане отображены точки и исходных участков и новые, то в одном месте получается несколько точек с одинаковыми координатами. В этом случае рядом с точкой подписываются все её номера;

- если совпадают существующие и новые части границ, то их нужно показывать обе вместе: так на чертеже пунктир в некоторых местах идет поверх красной линии. Что делать в случае наложения красной линии на чёрную — неизвестно, возможно нужно показывать параллельно с небольшим смещением;

- старые чертежи, где исходные номера точек сохранялись при нумерации образуемого участка теперь неверны. Идея следующая: «для образуемого участка все точки новые». Таким образом у образуемого участка все точки будут с префиксом «н», даже если некоторые из них были у исходных участков. Такой подход связан с неким обновлением программного обеспечения в палате.

Перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется с учетом следующих особенностей:

Если исходные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, решение исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления для перераспределения не требуется [3].

Перераспределение допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Согласие не требуется, если исходные участки предоставлены государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, а также в случаях образования земельных участков на основании решения суда.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование исходных земельных участков.

Если исходные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования земельный участок, то у правообладателя возникает соответственно аналогичное право на образуемые земельные участки без необходимости в принятии решения об этом.

В случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного срочного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного срочного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков или безвозмездного срочного пользования ими.

Сервитуты, установленные в отношении исходных земельных участков сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах.

Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности осуществляется с учетом следующих особенностей:

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.

## 11.8 Уточнение границ земельных участков

Статус большинства земельных участков в государственном кадастре недвижимости - «ранее учтенный». В большинстве случаев это значит, что границы и площадь земельного участка определены с недостаточной точностью, и возможно, что они не совпадают с фактическим положением границы земельного участка. Последствия наличия в государственном кадастре недвижимости неточных сведений о границах земельного участка могут быть самые разные - начиная с непроизвольного занятия смежного земельного участка, и заканчивая несоответствием площади, указанной в документах государственного кадастра недвижимости фактической площади земельного участка.

Необходимо отметить, что в соответствии с Законом о кадастре уточнение местоположения границы земельного участка допускается в следующих случаях:

- при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границы земельного участка;

- в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости координаты характерных точек границы земельного участка определены с точностью, ниже нормативной точности определения координат для земель определенного назначения;

- в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости координаты какой-либо характерной точки границы земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (в ГКН содержится несколько значений координат указанной характерной точки).

Таким образом, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого участка, то в кадастровом паспорте или кадастровой выписке о таком земельном участке имеются записи о том, что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. По инициативе заинтересованного лица может в установленном порядке проводиться кадастровый учет изменений (уточнений) местоположения границ и площади земельного участка.

В процессе уточнения границы земельного участка необходимо проводить высокоточные геодезические измерения, на основании которых подготавливается межевой план, на основании которого можно внести изменения в сведения государственного кадастра недвижимости. Уточнение границы земельного участка является первичной кадастровой процедурой для ранее учтенного земельного участка, так как Росреестр не позволяет совершать кадастровых действий в отношении земельного участка, кадастровые сведения о границе и площади которого недостаточно точны.

Документом, завершающим образование земельного участка, является межевой план, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границы и (или) площади земельного участка, который является основанием для внесения изменений в кадастр недвижимости.

## 11.9 Перераспределение, раздел, объединение земельных участков

Новые земельные участки могут быть образованы в результате перераспределения, раздела, объединения существующих земельных участков.

Раздел, объединение и перераспределение земельных участков производится только с участками, учтенными в Государственном кадастре недвижимости и границы которых установлены с достаточной точностью. Предельные (максимальные и минимальные) размеры образуемых участков зависят от категории земель, вида разрешенного использования, генерального плана городов и поселков, федеральных законов, законов субъектов федерации и нормативных актов муниципальных образований.

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько вновь образованных смежных земельных участков, существование предыдущих смежных земельных участков прекращается.

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. Кадастровые работы по перераспределению земельных участков заказывают в случае, если собственников не устраивает граница между смежными земельными участками, ее конфигурация, имеющиеся вклинивания и вкрапления.

При разделе земельного участка образуются несколько новых земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела, земельные участки.

Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

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 образуемый земельный участок. Необходимость объединения земельных участков возникает, например, в случае, когда одному лицу принадлежат несколько смежных участков и это лицо намерено осуществить строительство на таких участках. В случае если объединяемые земельные участки принадлежат на праве собственности различным субъектам, то при объединении таких земельных участков у собственников возникает право общей собственности в соответствии с гражданским законодательством. Если происходит объединение смежных земельных участков, один из которых обременен залогом, то впоследствии на весь вновь образованный участок также распространяется право залога, при условии что иное не предусмотрено соглашением сторон. Земельный кодекс недопускает объединение смежных земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненно наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования, за исключением случаев, когда все объединяемые земельные участки принадлежат на вышеуказанных правах одному лицу.

Документом, завершающим образование земельного участка, является межевои план, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельных участков, который так же является основанием для постановки на кадастровый учет вновь образованных земельных участков.

Внесение сведений в государственный кадастр недвижимости об образуемых земельных участках может быть осуществлено по заявлению любого лица.

## 11.10 Результат и автоматизация кадастровых работ

Результатом выполнения кадастровым инженером кадастровых работ является межевой план, технический план или акт обследования.

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках [4].

Требования к подготовке межевого плана изложены в Приказе Минэкономразвития РФ от 24 ноября 2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер [4].

Требования к подготовке технического плана изложены в Приказах Минэкономразвития РФ:

- Приказ Минэкономразвития РФ от 10 февраля 2012 г. № 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке»;

- Приказ Минэкономразвития РФ от 1 сентября 2010 г. № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке»;

- Приказ Минэкономразвития РФ от 29 ноября 2010 г.. № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке»;

- Приказ Минэкономразвития РФ от 23 ноября 2011 г. № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке».

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено [4].

Требования к подготовке акта обследовал изложены в Приказе Минэкономразвития РФ от 13 декабря 2010 № 627 «Об утверждении формы акта обследования объекта недвижимости и требований к его подготовке».

Согласно общим требованиям подготовка межевых и технических планов осуществляется в электронной форме и заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Электронные документы представляются в виде файлов в формате ХМL, созданных с использованием ХМL- схем обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

Следует учитывать, что многие представленные на рынке програмного обеспечения средства автоматизации позволяют формировать только межевой или только технический план, либо генерировать выходные документы в каком-либо одном формате, например в формате текстового редактора. Часть программ обладает универсальным инструментарием, позволяющим не только формировать межевой (технический) план в утвержденном Росреестром ХМL-формате, но и обрабатывать геодезические данные, создавать цифровые карты и многое другое.

Технический план в электронной форме на электронном носителе представляет собой архивный файл с расширением \*.zip, содержащий:

1) один файл в формате ХМL;

2) приложенные файлы с образами:

- разделов графической части технического и межевых планов - файлами цветного изображения формата \*.jpg либо \*.dwg, созданными с разрешением от 150 до 250 dpi;

- схемы расположения земельного участка в квартале или объекта капитального строительства на земельном участке (для технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства);

- чертежа земельного участка и контура объекта капитального строительство (для технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства);

- плана этажа (для технического плана помещения);

- копий документов, включенных в Приложение - файлами черно-белого (монохромного) изображения формата многостраничный \*.tif, созданный с разрешением от 150 до 250 dpi, за исключением приложения «Чертеж», который должен быть представлен файлом \*.jpg цветного изображения.

Из наиболее распространенных и используемых программных средств следует выделить: ТехноКад-Экспресс, ПЦ «ПОЛИГОН», ПКЗО (модули «Межевой план», «Технический план»).

# 12 Приостановление и отказ в осуществлении кадастрового учета

## 12.1 Приостановление осуществления кадастрового учета

Осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если [4]:

1) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения);

2) одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

3) местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случаев, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости, а также если совпадает местоположение квартиры и комнаты в ней);

4) не представлены необходимые для кадастрового учета документы, за исключением случаев, если в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» такие документы или сведения, содержащиеся в них, могут запрашиваться в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

5) заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»;

6) одна из границ образуемого земельного участка пересекает границу территориальной зоны, за исключением случая, если органом кадастрового учета выявлена воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в определении местоположения границы такой территориальной зоны в документе, на основании которого внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, или если образуемый земельный участок предназначен для размещения линейных объектов, а также в иных случаях, установленных федеральным законом;

7) одна из границ земельного участка пересекает границы муниципального образования и (или) границы населенного пункта, за исключением случая, если органом кадастрового учета выявлена воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования и (или) границ населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости;

8) площадь образуемого земельного участка, указанного в межевом плане, на десять и более процентов отличается от площади такого земельного участка, указанной в утвержденном проекте межевания территории, в схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории либо в проектной документации лесных участков.

Орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления постановки на учет земельного участка также в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута.

Пересечение земельных участков характеризуется следующими особенностями:

Осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается в случае, если одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями пересекает одну из границ другого земельного участка (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости) [36].

При этом под пересечением границы многоконтурного земельного участка с границами учтенных в государственном кадастре недвижимости земельных участков понимается [35]:

- фактическое пересечение границы учтенного в государственном кадастре недвижимости земельного участка с любым контуром границы многоконтурного земельного участка;

- расположение одного из контуров границы многоконтурного земельного участка в границах учтенного земельного участка (то есть наложение контура границы многоконтурного земельного участка на часть территории учтенного земельного участка).

Пересечение границ земельных участков может быть следствием ошибки, допущенной при выполнении [36]:

- территориального землеустройства в отношении ранее учтенных земельных участков, то есть если государственный кадастровый учет земельных участков осуществлен до 1 марта 2008 г. (до вступления в силу Закона о кадастре);

- кадастровых работ в отношении земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен после 1 марта 2008 г. (после вступления в силу Закона о кадастре) — кадастровая ошибка.

Кадастровая ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости подлежит исправлению [36]:

- в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, представленные в соответствии со ст. 22 Закона о кадастре),

- или в порядке информационного взаимодействия (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, поступившие в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия),

- либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

Если причиной пересечения границ является ошибка, допущенная кадастровым инженером после вступления в силу Закона о кадастре, такая ошибка определяется как кадастровая ошибка в сведениях и подлежит исправлению в порядке, установленном статьей 28 Закона о кадастре [37].

Ошибка в местоположении границы ранее учтенного земельного участка может быть исправлена органом кадастрового учета с использованием процедур в соответствии с частью 14 статьи 45 Закона о кадастре.

В случае исправления ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка допускается оформлять межевой план в виде одного документа, содержащего сведения в отношении образуемого либо уточняемого земельного участка, и сведения в отношении ранее учтенного земельного участка, в местоположении границы которого выявлена ошибка. При этом сведения о таком ранее учтенном земельном участке включаются в межевой план в составе раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» [37].

В состав межевого плана в указанном случае также включаются:

- заключение кадастрового инженера, обосновывающее вывод о наличии ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка, а также включение дополнительных сведений о местоположении такой границы в раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях»;

- акт согласования местоположения границы ранее учтенного земельного участка, в местоположении границы которого выявлена ошибка. Акт согласования местоположения границы такого земельного участка может не оформляться в случае, если в результате исправления ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка не изменились площадь указанного земельного участка и его конфигурация (сохранились прежние значения внутренних углов и горизонтальных положений).

В случае, если причиной пересечения границ является выявленная органом кадастрового учета техническая ошибка (например, сведения реестра объектов недвижимости и (или) кадастровой карты о местоположении границы земельного участка не соответствуют сведениям, содержащимся в документах кадастрового дела), такая ошибка устраняется, в течение срока, предусмотренного Законом о кадастре для осуществления кадастрового учета, без принятия решения о приостановлении.

## 12.2 Отказ в осуществлении кадастрового учета

Решение об отказе в проведении кадастрового учета на основании п. 2 ч. 2 ст. 27 Закона о кадастре принимается в случае, если форма и содержание представленных документов не позволяют осуществить государственный кадастровый учет объекта недвижимости [17]:

В случае, если в соответствии со статьей 39 Закона о кадастре местоположение границы земельного участка должно быть согласовано, орган кадастрового учета проверяет представленный с соответствующим заявлением межевой план на предмет [18]:

- подтверждения факта согласования местоположения границы (соответствующей части границы или характерной точки границы) заинтересованным лицом (за исключением случая признания указанной границы уточненной в порядке разрешения земельного спора);

- соблюдения установленной Законом о кадастре процедуры согласования местоположения границ земельных участков.

Органом кадастрового учета проверяется:

- соответствие межевого плана (в том числе акта согласования местоположения границы земельного участка) по форме и содержанию требованиям Закона о кадастре, а также Требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412;

- наличие в акте согласования местоположения границы земельного участка подписей всех заинтересованных лиц (за исключением случая, указанного в части 3 статьи 40 Закона о кадастре, а также признания границы уточненной в порядке разрешения земельного спора).

Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения об объекте недвижимости, предусмотренные пунктами 8 и 9 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (сведения о вещных правах на объект недвижимости, сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости), носят справочный характер. В связи с чем противоречие между сведениями о правообладателях смежных земельных участков (о лицах, указанных в части 3 статьи 39 Закона о кадастре), содержащимися в соответствующем межевом плане и в Реестре объектов недвижимости, не может являться основанием для отказа в учете.

В данном случае органом кадастрового учета должны приниматься меры по получению актуальных сведений о правах и ограничениях (обременениях) прав на соответствующие объекты недвижимости в подразделении Росреестра, осуществляющем функции по государственной регистрации прав. Если в результате указанных действий будет установлено противоречие сведений о правообладателе объекта недвижимости по данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведений о правообладателе объекта недвижимости, указанных в межевом плане, органом кадастрового учета должно приниматься решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета на основании пункта 2 части 5 статьи 27 Закона о кадастре (местоположение границы (соответствующей части границы или характерной точки границы) согласовано неуправомоченным лицом (лицом, не указанным в части 3 статьи 39 Закона о кадастре) [18].

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если:

1) имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»;

2) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;

3) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер;

4) с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

5) истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении;

6) межевой план, технический план или акт обследования заверен подписью неуправомоченного лица;

7) ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для кадастрового учета, и соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе;

8) на момент подачи заявления о кадастровом учете земельного участка истек срок действия утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при условии, что образование земельного участка, о кадастровом учете которого подано заявление, осуществляется на основании данной схемы.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка также в случае, если:

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

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

3) в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в орган кадастрового учета поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

4) площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, больше площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на десять процентов;

5) граница земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, не считается согласованной, если такое согласование предусмотрено Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», за исключением случаев, установленных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

При кадастровом учете в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если такое изменение не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ.

При кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если:

1) в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости;

2) при уточнении местоположения указанных границ нарушен установленный Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» не считается согласованным, за исключением случаев, установленных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», или случая признания местоположения указанных границ уточненным в порядке разрешения земельного спора о местоположении границ земельного участка.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в снятии с учета земельного участка также в случае, если такой земельный участок не является преобразуемым и не подлежит снятию с учета в соответствии с установленными статьей 24 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» особенностями осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

# Часть 2 Кадастровая деятельность

# 13 Кадастровый инженер

## 13.1 Условия и порядок выдачи квалификационного аттестата для выполнения кадастровых работ

Кадастровую деятельность вправе осуществлять физические лица, имеющие действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Квалификационный аттестат выдается физическому лицу при условии соответствия данного лица следующим требованиям [4]:

- имеет гражданство Российской Федерации;

- имеет среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования;

- не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

Квалификационные аттестаты кадастровых инженеров выдаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам (далее - квалификационный экзамен). При этом квалификационные экзамены принимаются квалификационной комиссией, формируемой органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Для получения квалификационного аттестата кадастрового инженера претенденты подают в комиссию заявление о получении квалификационного аттестата кадастрового инженера. Претенденты могут обращаться с заявлением в любую комиссию независимо от места своей регистрации. К заявлению прилагаются документы в соответствии с перечнем документов, представляемых одновременно с заявлением о получении квалификационного аттестата кадастрового инженера.

Перечень документов:

1) копия документа, удостоверяющего личность и подтверждающего гражданство Российской Федерации;

2) копия документа, подтверждающего наличие среднего профессионального образования по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшего образования, полученного в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования.

((Подлинник документа предъявляется непосредственно перед сдачей квалификационного экзамена секретарю квалификационной комиссии для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам. Секретарь названной комиссии проставляет отметку на копии соответствующего документа с указанием слов «подлинник предъявлен», своих фамилии и инициалов, подписи, даты проставления отметки.);

3) справка о наличии (отсутствии) судимости, выданная в порядке, установленном Приказом Министерства внутренних дел Российской Федерации от 1 ноября 2001 г. N 965 «Об утверждении Инструкции о порядке предоставления гражданам справки о наличии (отсутствии) у них судимости»;

4) две цветные фотографии размером 3 x 4 см;

5) письменное согласие субъекта персональных данных на обработку своих персональных данных, оформляемое в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных».

Квалификационный экзамен проводится в специально оборудованной аудитории в форме тестирования с применением автоматизированной информационной системы проведения квалификационных экзаменов. На сдачу квалификационного экзамена претенденту отводятся два астрономических часа (сто двадцать минут) и одна попытка, в течение которой претендент отвечает на 80 (восемьдесят) выбранных случайным образом вопросов. Экзамен считается сданным в случае, если претендент правильно ответил не менее чем на 64 (шестьдесят четыре) из предложенных 80 (восьмидесяти) вопросов тестового задания. В случае, если претендент ранее обращался с заявлением и не сдал квалификационный экзамен, он вправе по истечении не менее чем 2 месяцев со дня принятия предыдущего решения комиссии об отказе в выдаче квалификационного аттестата повторно обратиться с заявлением в любую комиссию [38].

В соответствии с Законом о лицензировании кадастровая деятельность не относится к лицензируемым видам деятельности.

Вместе с тем согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 209-ФЗ «О геодезии и картографии» (далее - Закон о геодезии и картографии) деятельность, связанная с определением координат точек земной поверхности, относится к геодезической деятельности [39]. При этом в соответствии со статьей 38 Закона о кадастре при выполнении кадастровых работ в отношении земельных участков определяются координаты характерных точек границ таких земельных участков.

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством геодезическая деятельность по определению координат характерных точек границ земельных участков, осуществляемая в рамках кадастровой деятельности, подлежит лицензированию согласно статье 12 Закона о геодезии и картографии. При этом дата получения указанной лицензии не влияет на возможность осуществления кадастровой деятельности лицами, считающимися кадастровыми инженерами. Кроме того, действующее законодательство не запрещает кадастровым инженерам для проведения отдельных видов работ в целях исполнения обязательств по договорам подряда совершать сделки с организациями, обладающими специальной правоспособностью в соответствующей области деятельности (имеющими соответствующие лицензии) [40].

Если кадастровый инженер самостоятельно проводит геодезические работы, связанные с определением координат характерных точек границ земельного участка, то для проведения таких работ необходимо наличие у данного лица лицензии на выполнение соответствующего вида геодезических работ, посредством которых обеспечивается определение координат. Если работы по определению координат характерных точек границ земельного участка проводятся иным лицом, имеющим лицензию на выполнение соответствующего вида геодезических работ, например на основании субподрядного договора с кадастровым инженером, либо юридическим лицом, сотрудником которого является кадастровый инженер, то кадастровый инженер имеет право осуществлять кадастровую деятельность при отсутствии лицензии на осуществление геодезической деятельности. Одновременно необходимо учитывать, что орган кадастрового учета не уполномочен осуществлять проверку наличия лицензии на осуществление геодезической деятельности и срока ее действия либо наличия договора субподряда на осуществлении геодезических работ у кадастрового инженера в интересах определенного заказчика [41].

## 13.2 Порядок и случаи аннулирования квалификационного аттестата кадастрового инженера

В соответствии с частью 5 статьи 29 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22.01.2010 № 23 «Об утверждении Положения о составе, порядке работы квалификационной комиссии для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, порядке проведения квалификационного экзамена на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, о перечне документов, необходимых для получения квалификационного аттестата кадастрового инженера» Правительством Оренбургской области было принято Постановление от 7.06.2010 № 400-п «О формировании квалификационной комиссии Оренбургской области для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам», согласно которому Министерству природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области было поручено обеспечить формирование персонального состава квалификационной комиссии Оренбургской области по аттестации кадастровых инженеров.

Основными задачами комиссии являются проведение квалификационных экзаменов и рассмотрение обстоятельств, являющихся основаниями для аннулирования квалификационных аттестатов кадастровых инженеров. Квалификационная комиссия Оренбургской области осуществляет следующие функции:

- рассматривает документы, представленные физическими лицами, претендующими на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера (далее - претенденты), для допуска их к сдаче квалификационного экзамена;

- принимает решение о допуске претендентов к сдаче квалификационного экзамена;

- организует и принимает квалификационный экзамен у претендентов;

- принимает решение о признании претендентов сдавшими (не сдавшими) квалификационный экзамен;

- рассматривает обстоятельства, которые могут быть признаны основаниями для аннулирования квалификационного аттестата кадастрового инженера;

- принимает решение об аннулировании (об отсутствии оснований для аннулирования) квалификационного аттестата кадастрового инженера;

- информирует уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета и ведение государственного кадастра недвижимости федеральный орган исполнительной власти о претендентах, не сдавших квалификационный экзамен;

- запрашивает у органов государственной власти, в том числе органа кадастрового учета, а также органов местного самоуправления, организаций и физических лиц (претендентов, кадастровых инженеров) необходимые для ее деятельности документы, материалы и информацию;

- привлекает к работе комиссии в качестве экспертов в сфере кадастровых отношений представителей научных и образовательных учреждений, других организаций.

Председателем квалификационной комиссии по аттестации кадастровых инженеров в Оренбургской области является министр природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области. Основные обязанности председателя комиссии:

- руководство комиссией и председательство на ее заседаниях;

- организация и координирование работы комиссии;

- принятие решения о проведении заседаний комиссии;

- формирование повестки заседаний комиссии;

- утверждение протоколов заседаний комиссии;

- ответственность за своевременность и полноту выполнения комиссией возложенных на нее функций.

Заместителем председателя квалификационной комиссии является заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области. Он исполняет обязанности председателя комиссии в случае его отсутствия.

Секретарь комиссии выполняет следующие функции:

- уведомляет о заседаниях комиссии членов комиссии, претендентов, кадастровых инженеров и иных заинтересованных лиц;

- осуществляет прием и регистрацию представляемых в комиссию документов;

- осуществляет подготовку материалов к заседаниям комиссии;

- оформляет протоколы заседаний комиссии и выписки из них;

- обеспечивает хранение и передачу в архив протоколов заседаний комиссии, личных дел претендентов и иных материалов.

Местонахождение квалификационной комиссии Оренбургской области для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, город Оренбург, Дом Советов, площадь им. Ленина, 1 / улица 9 Января, 62.

В соответствии с требованиями статьи 29 Закона о кадастре Квалификационный аттестат аннулируется в случае [4]:

1) установления факта представления подложных документов кадастровым инженером для получения квалификационного аттестата;

2) поступления в квалификационную комиссию сведений о вступлении в законную силу приговора суда, предусматривающего наказание в виде лишения кадастрового инженера права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока, или решения суда, предусматривающего административное наказание в виде дисквалификации кадастрового инженера и соответственно лишения его права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока;

3) подачи кадастровым инженером в соответствующую квалификационную комиссию заявления об аннулировании своего квалификационного аттестата;

4) принятия в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, указанным:

А) в пунктах 1, 3, 4 части 2 статьи 27 Закона о кадастре:

а) имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с Законом о кадастре;

б) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;

в) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер;

Б) пунктах 2, 6, 8, 9 части 3 статьи 27 Закона о кадастре:

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

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

в) площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, больше площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на десять процентов;

г) граница земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, не считается согласованной, если такое согласование предусмотрено Законом о кадастре, за исключением случаев, установленных Законом о кадастре;

В) частях 4 - 7 статьи 27 Закона о кадастре:

а) при кадастровом учете в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если такое изменение не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ;

б) При кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если:

- в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Законом о кадастре требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости;

- при уточнении местоположения указанных границ нарушен установленный Законом о кадастре порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с Законом о кадастре не считается согласованным, за исключением случаев, установленных Законом о кадастре, или случая признания местоположения указанных границ уточненным в порядке разрешения земельного спора о местоположении границ земельного участка;

в) орган кадастрового учета принимает решение об отказе в снятии с учета земельного участка также в случае, если такой земельный участок не является преобразуемым и не подлежит снятию с учета в соответствии с установленными статьей 24 Закона о кадастре особенностями осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости;

г) орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении,

то есть основаниями которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования и суммарное количество которых составляет двадцать пять и более процентов от общего количества решений об осуществлении кадастрового учета и об отказе в осуществлении кадастрового учета, связанных с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, при условии, что общее количество таких решений должно быть не менее двадцати;

5) принятия за последние три года деятельности кадастрового инженера органом кадастрового учета десяти и более решений о необходимости устранения кадастровых ошибок в сведениях, связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства;

6) непредставления кадастровым инженером в орган кадастрового учета или соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уведомления:

а) в срок не позднее чем тридцать рабочих дней со дня изменения сведений:

- фамилии, имени, отчества;

- страхового номера индивидуального лицевого счета кадастрового инженера в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации;

- номера контактного телефона, почтового адреса и адреса электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;

- сведений о форме организации кадастровой деятельности в объеме сведений, установленных порядком ведения государственного реестра кадастровых инженеров;

- сведений о саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности, членом которой является кадастровый инженер (если кадастровый инженер является членом такой саморегулируемой организации), в объеме сведений, установленных порядком ведения государственного реестра кадастровых инженеров.

Кадастровый инженер обязан уведомить об этом орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший ему квалификационный аттестат, и орган кадастрового учета. Соответствующее уведомление в письменной форме, заверенное подписью и печатью кадастрового инженера, представляется в указанные органы кадастровым инженером или его представителем лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении. Орган кадастрового учета вносит в государственный реестр кадастровых инженеров соответствующие изменения, касающиеся сведений о таком кадастровом инженере, в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

Кадастровый инженер обязан уведомить орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший ему квалификационный аттестат, и орган кадастрового учета о выбранной форме организации своей кадастровой деятельности. Соответствующее уведомление в письменной форме, заверенное подписью и печатью кадастрового инженера, представляется в указанные органы кадастровым инженером или его представителем лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении в срок не позднее чем тридцать рабочих дней со дня получения кадастровым инженером квалификационного аттестата.

Решение об аннулировании квалификационного аттестата принимается квалификационной комиссией. В данном решении должны быть указаны обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, с обязательной ссылкой на соответствующие положения Закона о кадастре. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат, направляет копию решения об аннулировании такого квалификационного аттестата в течение одного рабочего дня со дня принятия данного решения в орган кадастрового учета, а также лицу, квалификационный аттестат которого в соответствии с данным решением аннулирован. Данная копия должна быть заверена должностным лицом указанного органа исполнительной власти. Квалификационный аттестат признается аннулированным и, следовательно, не действующим со дня внесения сведений о его аннулировании в государственный реестр кадастровых инженеров. Лицо, квалификационный аттестат которого аннулирован, вправе обжаловать решение об аннулировании квалификационного аттестата в судебном порядке.

Лицо, квалификационный аттестат которого аннулирован, не вправе обращаться повторно с заявлением о получении квалификационного аттестата:

1) в течение двух лет со дня принятия решения об аннулировании квалификационного аттестата, если этот аттестат аннулирован по одному из оснований, предусмотренных пунктами 3, 4 и 4.1 части 7 статьи 29 Закона о кадастре;

2) в течение года со дня принятия решения об аннулировании квалификационного аттестата, если этот аттестат аннулирован по основанию, предусмотренному пунктом 5 части 7 статьи 29 Закона о кадастре;

3) в течение срока, предусмотренного вступившим в законную силу приговором или решением суда, если квалификационный аттестат аннулирован по основанию, предусмотренному пунктом 2 части 7 статьи 29 Закона о кадастре.

Лицо, квалификационный аттестат которого аннулирован по предусмотренному пунктом 1 части 7 статьи 29 Закона о кадастре основанию, не вправе обращаться повторно с заявлением о получении квалификационного аттестата.

# 14 Организация кадастровой деятельности

## 14.1 Осуществление кадастровой деятельности

Согласно статье 29 Федерального закона от 24.07.2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) кадастровую деятельность вправе осуществлять кадастровый инженер.

Кадастровый инженер - это физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям Закона о кадастре и имеющее право осуществлять деятельность по формированию объектов кадастрового учета.

Кадастровой деятельностью является выполнение управомоченным лицом (далее - кадастровый инженер) в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными Законом о кадастре, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы).

Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее - квалификационный аттестат).

Квалификационный аттестат выдается физическому лицу при условии соответствия данного лица следующим требованиям [4]:

1) имеет гражданство Российской Федерации;

2) имеет среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное по имеющим государственную аккредитацию образовательным программам;

3) не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

Квалификационные аттестаты выдаются после сдачи квалификационного экзамена. Квалификационные экзамены принимаются квалификационной комиссией, формируемой органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом кадастрового учета с привлечением представителей саморегулируемых организаций кадастровых инженеров. Порядок формирования указанной выше комиссии, организация и проведение стажировки и квалификационного экзамена устанавливаются органом правового регулирования.

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

Государственный реестр кадастровых инженеров ведется органом кадастрового учета.

## 14.2 Осуществление кадастровым инженером кадастровой деятельности и ее формы

Кадастровый инженер может выбрать следующие формы организации своей кадастровой деятельности [4]:

1) в качестве индивидуального предпринимателя;

2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Кадастровый инженер вправе осуществлять кадастровую деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом в качестве работника такого юридического лица. Договоры подряда на выполнение кадастровых работ заключаются таким юридическим лицом. Данные работы вправе выполнять только кадастровый инженер - работник такого юридического лица.

Указанное юридическое лицо обязано:

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

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

Кадастровый инженер обязан уведомить орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший ему квалификационный аттестат, и орган кадастрового учета о выбранной форме организации своей кадастровой деятельности. Соответствующее уведомление в письменной форме, заверенное подписью и печатью кадастрового инженера, представляется в указанные органы кадастровым инженером или его представителем лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении в срок не позднее чем тридцать рабочих дней со дня получения кадастровым инженером квалификационного аттестата [4].

Каждый кадастровый инженер должен иметь печать, штампы, бланки, на которых указываются, в частности, почтовый адрес, по которому осуществляется связь с кадастровым инженером, и идентификационный номер его квалификационного аттестата, а также усиленную квалифицированную электронную подпись.

Для осуществления кадастровой деятельности, помимо указанных в законе печатей, штампов и бланков, кадастровому инженеру как минимум понадобятся:

- программное обеспечение, позволяющее автоматизировать кадастровые работы, формировать электронные документы  и направлять их в орган кадастрового учета;

- геодезическое оборудование, прошедшее метрологическую поверку;

- разрешение и допуск на использование данных Федерального картографо-геодезического фонда.

Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Закона о кадастре договора подряда на выполнение кадастровых работ.

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

В результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости или объектов недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или о снятии с учета объекта недвижимости. Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ является публичным договором.

Кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером 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.

## 14.3 Стоимость кадастровых работ

Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ

При расчете смет на выполнение кадастровых работ можно руководствоваться:

а) Сборником цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ-96) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель, утвержденным Приказом Роскомзема от 28.12.1995 № 70;

б) Справочником базовых цен на инженерные изыскания для строительства «Инженерно-геодезические изыскания» (СБЦ-2004), введенным в действие с 1 января 2004 г. Госстроем России;

в) Государственным сметным нормативом «Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве «Территориальное планирование и планировка территорий», утвержденном Минрегиона РФ от 28.05.2010 г. №260;

г) Методикой определения размера платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана, утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 18.01.2012 г. №14;

д) Индексами изменения сметной стоимости, утверждаемыми Минстроем России ежеквартально.

Договором подряда на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрено обязательство заказчика уплатить обусловленную договором подряда на выполнение кадастровых работ цену в полном объеме после осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы в соответствии с таким договором подряда.

## 14.4 Усиленная электронная цифровая подпись кадастрового инженера

С 1 октября 2013 года все кадастровые инженеры должны подготавливать межевые планы, технические планы и акты обследования только в электронном виде и подписывать усиленной электронной цифровой подписью (усиленной ЭЦП).

1 июля 2013 года вступили в силу изменения в Федеральный закон Федеральный закон от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ «Об электронной подписи», которые определили, что при взаимодействии с Росреестром должна использоваться усиленная ЭЦП. Отличие предьщущей ЭЦП от усиленной ЭЦП является наличие в последней данных о СНИЛС (пенсионного фонда РФ).

Заказать такую подпись можно только в аккредитованных Минсвязью удостоверяющих центрах. Список таких удостоверяющих центров размещен на сайте Росреестра в разделе «Государственные услуги» - «Государственный кадастровый учет» - «Программное обеспечение» - «Перечень удостоверяющих центров, исполнивших требования распоряжения Росреестра от 27.03.2014 № Р/32».

Для того, чтобы использовать в работе усиленную ЭЦП нужно дополнительно приобрести крипторовайдер Крипто-Про СSР. Обычно его заказывают одновременно с электронной подписью.

Крипто-Про представляет собой независимую программу, позволяющую осуществлять криптографические операции (подписание электронной подписью, шифрование) в операционной системе. Если используемая вами в работе программа «умеет» подписывать документы, то больше никаких программ вам приобретать не нужно.

После подписания документа формируется новый файл с расширением \*.key, который содержит ключ проверки и подтверждает, что в документ не были внесены изменения. Соответственно при сдаче кадастровых документов через Портал Росреестра, вы должны отправлять документы парами: обычный файл и подписанный файл (с расширением).

Как правило, в программе, используемой кадастровым инженером, уже все предусмотрено. Но если программа не имеет функции подписи документов, можно использовать программу КриптоАРМ, которая создана специально для целей подписания документов.

## 14.5 Государственный реестр кадастровых инженеров

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат, направляет в орган кадастрового учета уведомление о выдаче данного квалификационного аттестата в срок не более чем один рабочий день со дня выдачи данного квалификационного аттестата. Орган кадастрового учета ведет реестр кадастровых инженеров.

В государственный реестр кадастровых инженеров вносятся следующие сведения о кадастровом инженере:

1) фамилия, имя, отчество;

2) страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации;

3) номер контактного телефона, почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;

4) дата выдачи квалификационного аттестата и идентификационный номер данного аттестата;

5) дата и основание аннулирования квалификационного аттестата, включая срок дисквалификации кадастрового инженера или срок, в течение которого кадастровый инженер лишен права осуществлять кадастровую деятельность;

6) сведения о форме организации кадастровой деятельности в объеме сведений, установленных порядком ведения государственного реестра кадастровых инженеров;

7) сведения о саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности, членом которой является кадастровый инженер (если кадастровый инженер является членом такой саморегулируемой организации), в объеме сведений, установленных порядком ведения государственного реестра кадастровых инженеров;

8) сведения о результатах профессиональной деятельности кадастрового инженера в объеме сведений, установленных порядком ведения государственного реестра кадастровых инженеров.

Сведения о кадастровом инженере исключаются из государственного реестра кадастровых инженеров в случае поступления в орган кадастрового учета в установленном законодательством Российской Федерации порядке документа, подтверждающего смерть кадастрового инженера.

## 14.6 Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров (СРО кадастровых инженеров, СРО в сферекадастровой деятельности) – это некоммерческое объединение в форме некоммерческого партнерства, основанное на членстве кадастровых инженеров, созданное с целью обеспечения условий для профессиональной деятельности, установления обязательных для членов СРО правил осуществления ими кадастровой деятельности, правил поведения при осуществлении этой деятельности, правил деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за соблюдением требований и повышения квалификации кадастровых инженеров. СРО кадастровых инженеров относится к саморегулируемым организациям вступление, в которые не является обязательным для осуществления профессиональной кадастровой деятельности (по состоянию на 2015 год).

Нормативно-правовые акты регулирующие деятельность саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности (СРО кадастровых инженеров):

1. Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

2. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Цели деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров:

1. Объединение кадастровых инженеров в профессиональные объединения;

2 Повышение качества услуг в области кадастровой деятельности;

3 Информирование профессиональных участников в области кадастровой деятельности;

4. Выработка правил и стандартов профессиональной деятельности кадастровых инженеров, являющимися обязательными для выполнения всеми членами СРО кадастровых инженеров.

СРО кадастровых инженеров имеют право осуществлять следующую деятельность, соответствующую целям их создания:

- представлять интересы членов СРО кадастровых инженеров в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов России, органах местного самоуправления при рассмотрении споров, связанных с принятием органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении кадастрового учета;

- разрабатывать, устанавливать и опубликовывать правила осуществления кадастровой деятельности, правила поведения при осуществлении кадастровой деятельности, правила деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров, обязательных для всех членов данной СРО кадастровых инженеров;

- осуществлять контроль за деятельностью членов СРО;

- получать от органа кадастрового учета информацию о результатах деятельности членов СРО кадастровых инженеров;

- рассматривать жалобы на действия членов СРО;

- применять в отношении своих членов предусмотренные учредительными и иными внутренними документами меры ответственности.

# 15 Межевой план

## 15.1 Общие правила оформления межевого плана

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастровых данных и в котором воспроизведены либо внесенные в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) сведения либо новые необходимые для внесения сведения о земельном участке или земельных участках. Межевой план — основной документ для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет [4].

Межевой план состоит из графической и текстовой частей. В графической части межевого плана воспроизводятся сведения о местоположении границ земельного участка. В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в ГКН сведения о земельном участке, а также сведения о согласовании местоположения границ в форме акта согласования местоположения границ.

В случае образования двух и более объектов недвижимости представляются одно заявление о кадастровом учете всех образуемых объектов недвижимости и необходимые для их кадастрового учета документы. Постановка на учет всех таких образуемых объектов недвижимости осуществляется одновременно. Межевой план оформляется в виде одного документа в случае, если:

- в результате раздела одного исходного (измененного) земельного участка образуются один или одновременно несколько земельных участков;

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

- в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на измененный земельный участок образуются один или одновременно несколько земельных участков;

- одновременно образуются земельный участок (земельные участки) и части земельного участка (земельных участков) либо одновременно с образованием земельных участков уточняются сведения о существующих частях исходных земельных участков;

- одновременно образуются несколько частей одного земельного участка;

- одновременно уточняется местоположение границы земельного участка и уточняются сведения о частях земельного участка;

- одновременно образуются один или несколько земельных участков и в результате таких кадастровых работ уточнено описание местоположения границ смежных с ними земельных участков.

Если образование земельных участков сопровождалось проведением кадастровых работ по уточнению местоположения границы исходного (измененного) земельного участка, оформляются: межевой план по уточнению местоположения границы земельного участка и межевой план по образованию земельных участков [4, 25].

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

Межевой план подготавливается в форме электронного документа в виде ХМL-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате ХМL, созданных с использованием ХМL-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

Межевой план составляется на основе сведений ГКН об определенном земельном участке, здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, которые расположены на таком земельном участке (кадастровой выписки об объекте недвижимости), и (или) сведений об определенной территории (кадастрового плана территории), например в случае образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или уточнения местоположения границ земельных участков.

Разделы межевого плана, необходимость включения которых в межевой план обусловлена видом кадастровых работ представлены в таблице 11.

Таблица 11 – Состав разделов межевого плана в зависимости от вида кадастровых работ

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Разделы межевого плана | вид кадастровых работ (образование земельного участка) | | | | | | |
| из земель | объединение | раздел | перераспределение | выдел | уточнение местоположения и (или) площади | образование части или частей земельного участка |
|  | Титульный лист | + | + | + | + | + | + | + |
| Содержание | + | + | + | + | + | + | + |
| Текстовая часть | Исходные данные | + | + | + | + | + | + | + |
| Сведения о выполненных измерениях и расчетах | + |  | + | + | + | + | + |
| Сведения об образуемых земельных участках и их частях | + | + | + | + | + |  |  |
| Сведения об измененных земельных участках и их частях |  |  | +/- |  | + |  |  |
| Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам | + | + | + | + | + |  |  |
| Сведения об уточняемых земельных участках и их частях |  |  |  |  |  | + |  |
| Сведения об образуемых частях земельного участка |  |  |  |  |  |  | + |
| Заключение кадастрового инженера | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- |
| Акт согласования местоположения границы земельного участка | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- |
| Графическая часть | Схема геодезических построений | + |  | + | + | + | + | + |
| Схема расположения земельных участков | + |  | + | + | + | + | + |
| Чертеж земельных участков и их частей | + | + | + | + | + | + | + |
| Абрисы узловых точек границ земельных участков | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- |  |
| Приложение |  |  |  |  |  |  |  |  |

При необходимости для подготовки межевого плана могут быть использованы картографические материалы, в том числе картографо-геодезического фонда, и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства. Такие документы или их копии в состав Приложения не включаются.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются:

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 территорий);

4) документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании;

5) утвержденные в установленном порядке проекты границ земельных участков, проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения;

6) утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства;

7) решения о предварительном согласовании мест размещения объектов, решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;

8) вступившие в законную силу судебные акты;

9) иные предусмотренные законодательством документы.

В отношении многоконтурной части многоконтурного земельного участка применяются по аналогии особенности подготовки межевого плана в отношении многоконтурного земельного участка [35].

В отношении многоконтурного земельного участка оформляется один межевой план независимо от количества кадастровых кварталов, в границах которых расположен такой многоконтурный земельный участок.

При заполнении межевого плана обозначение контура границы многоконтурного земельного участка приводится в виде обозначения (либо кадастрового номера) земельного участка и заключенного в скобки числа, записанного арабскими цифрами (например, 56:44:010203:123(1), 56:44:010203:124:ЗУ1(1), :ЗУ1(1). При этом число в скобках обозначает порядковый номер контура границы.

Для обозначения характерных точек границы многоконтурного земельного участка применяется сквозная нумерация.

В случае, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по образованию земельных участков и при таком образовании исходный многоконтурный земельный участок сохраняется в измененных границах (является измененным земельным участком), при подготовке межевого плана контурам границы измененного многоконтурного земельного участка присваиваются новые обозначения (с учетом порядкового номера контура границы) [35].

В соответствии с пунктом 20 Требований в случае одновременного образования земельных участков и частей земельных участков межевой план оформляется в виде одного документа. Таким образом, в целях осуществления государственного кадастрового учета одновременно образуемых земельных участков и частей земельных участков (в том числе частей земельных участков, смежных с образуемыми земельными участками) в орган кадастрового учета представляется один межевой план. В связи с изложенным вышеуказанный межевой план представляется в орган кадастрового учета с одним из заявлений о государственном кадастровом учете (например, с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет образуемых земельных участков).

При этом при представлении второго заявления (например, о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости в связи с образованием части земельного участка) в соответствующей строке реквизита «4» (предназначенной для выбора межевого плана в качестве приложения к заявлению) указываются слова

3 «Межевой план представлен вместе с заявлением о государственном кадастровом учете объекта недвижимости от регистрационный номер №\_» (указывается    регистрационный    номер   первого   заявления    о    постановке    на государственный кадастровый учет объекта недвижимости).

Учитывая отсутствие единой правоприменительной практики по данному вопросу, а также имеющиеся решения о приостановлениях и об отказах в государственном кадастровом учете, прошу довести указанную позицию Департамента недвижимости до территориальных органов и подведомственных организаций Росреестра [43].

## 15.2 Требования к оформлению текстовой части межевого плана

В состав текстовой части межевого плана обязательно входят титульный лист и содержание.

В содержании межевого плана приводятся наименования разделов межевого плана и документов, включенных в состав Приложения. При этом документы, включаемые в состав Приложения, не нумеруются. При оформлении раздела «Содержание» наименования документов-приложения указываются в последнюю очередь без указания номеров листов. Указание порядкового номера при заполнении раздела «Содержание» Требованиями не регламентировано [17].

Составные части межевого плана комплектуются в следующей последовательности: титульный лист, содержание, разделы текстовой части межевого плана, разделы графической части межевого плана, документы приложения [25].

Таблица 12 – Титульный лист межевого плана

|  |
| --- |
| Всего листов1 *11* |
| **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | Заполняется специалистом органа кадастрового учета2 | | | |
| регистрационный №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (инициалы, фамилия)  «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_г. | | | |
| **Титульный лист**3 |
| **1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:**4 | | | | |
| *уточнением местоположения границы и площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0014563:877, расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Горького. На земельном участке расположен индивидуальный жилой дом №77* | | | | |
| **2. Цель кадастровых работ:**5 | | | | |
| ⎯ 6 | | | | |
| **3. Сведения о заказчике кадастровых работ:** | | | | |
| *ООО «Спецстрой»* | | | | |
| (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации) | | | | |
| Подпись 7\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | Дата8 «\_ХХ\_»\_ХХХХХ\_\_ \_2015\_г. | |
| *Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ*9 | | | | |
| **4. Сведения о кадастровом инженере:**10 | | | | |
| Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) *Иванов Иван Петрович директор общества с ограниченной ответственностью «Кадастровый инженер»* | | | | |
| № квалификационного аттестата кадастрового инженера ⎯ *…* | | | | |
| Контактный телефон *х(ххх)ххх-хх-хх* | | | | |
| Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером  *………………………………………………………, e-mail: ………………………………………………* | | | | |
| Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица *ООО «Кадастровый инженер»* | | | | |
| Подпись | | Дата11 «\_ХХ\_»\_ХХХХХ\_\_ \_2015\_г. | | |
| *Место для оттиска печати кадастрового инженера* | | | | |

1 Указывается общее число листов межевого плана, включая число листов документов Приложения.

2 Отметка о поступлении в орган кадастрового учета межевого плана, оформленного на бумажном носителе, заполняется на титульном листе межевого плана специалистом органа кадастрового учета при регистрации заявления и необходимых для кадастрового учета документов.

3 Текст (содержание, реквизиты) титульного листа межевого плана должен размещаться на одном листе. Допускается размещать описание видов выполненных кадастровых работ и (или) цели кадастровых работ на дополнительном листе. При этом в соответствующем реквизите титульного листа приводится запись «приведено на дополнительном листе». Такой дополнительный лист включается в состав меже­вого плана после титульного листа.

4 Виды выполненных кадастровых работ на титульном листе межевого плана приводятся в виде связного текста, например:

«1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

- образованием земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_\_\_\_;

- образованием \_\_\_\_ (указывается количество) земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_, расположенного \_\_\_\_\_\_ (указывается адрес или местоположение земельного участка);

- образованием \_\_\_\_\_\_ (указывается количество) земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами \_\_\_\_;

- образованием \_\_\_\_\_\_ (указывается количество) земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_\_\_ и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- образованием земельного участка (земельных участков) из состава единого землепользования с кадастровым номером \_\_\_\_\_;

- образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного \_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается адрес или местоположение образуемого земельного участка);

- образованием части (частей) земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_, расположенного \_\_\_\_\_\_\_ (указывается адрес или местоположение земельного участка);

- уточнением местоположения границы и (или) площади земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_, расположенного \_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается адрес или местоположение земельного участка).».

5 Не заполняется.

6 Незаполненные реквизиты разделов текстовой части межевого плана не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак «—» (прочерк).

7 Приводится подпись заказчика (с указанием фамилии и инициалов), осуществившего приемку кадастровых работ. В случае если заказ­чиком кадастровых работ является юридическое лицо, на титульном листе приводится подпись представителя юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с расшифровкой подписи в виде фамилии и инициалов представителя и занимаемой должности.

8 Приводится дата приемки кадастровых работ заказчиком.

9 Подпись представителя органа государственной власти, органа местного самоуправления, российского или иностранного юридического лица, имеющего право действовать от их имени без доверенности, заверяется оттиском печати органа государственной власти, органа местного самоуправления, российского или иностранного юридического лица.

10 В случае подготовки межевого плана лицом, имеющим право осуществлять работы по территориальному землеустройству, на титульном листе вместо номера квалификационного аттестата кадастрового инженера приводится основной государственный регистрационный номер юридического лица, а в отношении физического лица — индивидуальный номер налогоплательщика.

Если таким лицом является юридическое лицо, в строке, предусмотренной для внесения сведений о фамилии, имени и отчестве кадастрового инженера, после указания таких сведений о лице, имеющем право действовать от имени юридического лица без доверенности, приводится полное наименование такого юридического лица.

11 На титульном листе указывается дата подготовки окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ).

Таблица 13 – Лист содержания межевого плана

|  |
| --- |
| Лист №\_\_*2*\_\_ |
| **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | |
| **Содержание**12 | | |
| № п/п | Разделы межевого плана | Номера листов |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Титульный лист | *1* |
| 2 | Содержание | *2* |
| 3 | Исходные данные | *3* |
| 4 | Сведения о выполненных измерениях и расчетах | *4* |
| 5 | Сведения об уточняемых земельных участках и их частях | *5* |
| 6 | Заключение кадастрового инженера | *6* |
| 7 | Схема геодезических построений | *7* |
| 8 | Схема расположения земельных участков | *9* |
| 9 | Чертеж земельных участков и их частей | *10* |
| 10 | Акт согласования местоположения границ земельного участка | *10, стр.2* |
| 11 | Абрисы узловых точек границ земельных участков | *11* |
| 12 | Приложения |  |

12 Приводятся наименования разделов межевого плана и документов, включенных в состав Приложения. Нумерация листов межевого плана является сквозной в пределах документа. Документы, включаемые в состав Приложения, не нумеруются.

Порядок нумерации листов осуществляется с 3-го листа, т.к. первыми идут Титульный и Содержание, которые не являются разделами.

Акт размещается на стыке текстовой и графической частей Межевого плана, т.к. содержит и текстовою и графическую части. Включается в состав Межевого плана в определенных законодательством случаях.

В приложения включаются сторонние документы. Копии приложений заверяются кадастровым инженером с обратной стороны.

Включаются документы со всеми реквизитами.

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

- исходные данные;

- сведения о выполненных измерениях и расчетах;

- схема геодезических построений;

- схема расположения земельных участков;

- чертеж земельных участков и их частей.

В состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельного участка путем объединения земельных участков, включаются следующие разделы: «Исходные данные», «Сведения об образуемых земельных участках и их частях», «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» и Чертеж.

Разделы «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» включаются в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельных участков путем раздела, перераспределения или выдела.

Раздел «Сведения об измененных земельных участках и их частях» включается в состав межевого плана в случае, если межевой план подготовлен в результате кадастровых работ по образованию земельных участков путем:

- выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на измененный земельный участок;

- раздела исходного земельного участка (в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, либо в случае раздела земельного участка, представляющего собой единое землепользование).

Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по уточнению сведений ГКН о местоположении границы и (или) площади земельного участка.

Раздел «Сведения об образуемых частях земельного участка» включается в состав межевого плана в случае, если кадастровые работы выполнялись в целях образования части (частей) существующего земельного участка и при этом не осуществлялось уточнение местоположения границы земельного участка или образование земельных участков. В иных случаях сведения о частях земельных участков включаются в состав следующих разделов межевого плана: «Сведения об образуемых земельных участках и их частях», «Сведения об измененных земельных участках и их частях», «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях».

При заполнении реквизитов 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, 56:44:010203:123:ЗУ1), - в случае подготовки межевого плана в результате кадастровых работ по образованию земельных участков путем раздела и 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, а также в случае образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При заполнении реквизитов 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, 56:44:010203:123:ЗУ5/чзу1 или :ЗУ5/чзу1).

При заполнении реквизитов текстовой части межевого плана обозначение образуемой части измененного или уточняемого земельного участка, а также обозначение образуемой части в случае проведения кадастровых работ исключительно с целью образования части земельного участка указываются в виде кадастрового номера такого земельного участка, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита «чзу» с числом, записанным арабскими цифрами (например, 56:44:010203:123/чзу1).

Условные знаки, применяемые для изображения земельных участков, размеры которых могут быть переданы в масштабе плана (смотри таблицу 14, 15).

Таблица 14 – Специальные условные знаки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название условного знака | Изображение | Описание изображения |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Земельный участок, размеры которого могут быть переданы в масштабе чертежа |  | Для изображения применяются условные знаки № 3, 4 |
| 2 | Земельный участок, размеры которого не могут быть переданы в масштабе Чертежа\*: | | |
|  | а) землепользование, имеющиеся сведения о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности |  | квадрат черного цвета с длинной стороны 3 мм |
|  | б) землепользование, имеющиеся сведения о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности |  | квадрат с длинной стороны 3 мм, очерченный линией черного цвета толщиной 0,2 мм |
|  | в) единое землепользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся сведения о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности |  | квадраты черного цвета с длинной стороны 2 мм, соединенные штрихами черного цвета толщиной 0,2 мм. Изображение каждого квадрата соответствует некоторому количеству локализованных на определенной территории обособленных земельных участков |
|  | г) единое землепользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности |  | квадраты с длинной стороны 2 мм, очерченные линией черного цвета толщиной 0,2 мм, соединенные штрихами черного цвета толщиной 0,2 мм. Изображение каждого квадрата соответствует некоторому количеству локализованных на определенной территории обособленных земельных участков |
|  |
|  | д) единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности |  | сплошные параллельные линии толщиной 0,2 мм и расстоянием между ними 1 мм |

Продолжение таблицы 14

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название условного знака | Изображение | Описание изображения |
|  | е) единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности |  | пунктирные параллельные линии с расстоянием между ними 1 мм. Интервал между штрихами 1 мм, длинна штриха 2 мм, толщина 0,2 мм |
| 3 | Участок границы: |  |  |
|  | а) существующий участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности |  | сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм |
|  | б) вновь образованный участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности |  | сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм) |
|  | в) существующий участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его прохождения на местности |  | пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длинной штриха 2 мм и интервалом между штрихами 1 мм |
|  | г) вновь образованный участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его прохождения на местности |  | пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длинной штриха 2 мм и интервалом между штрихами 1 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм) |
| 4 | Точка границы: |  |  |
|  | а) точка границы, имеющиеся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности |  | Окружность диаметром 1,5 мм |
|  | б) Точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности |  | Круг черного цвета диаметром 1,5 мм |
| \* Для обозначения на Чертеже вновь образованных земельных участков, размеры которых не могут быть переданы в масштабе Чертежа, применяется условные знаки № 2 (а -е), выполненные красным цветом (допускается знак, выполненный черным цветом, выделять маркером красного цвета) | | | |

Таблица 15 – Надписи

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название объекта | Образец\* | Пояснения по выполнению |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Точка границы земельного участка\*\*:  а) ранее определенная точка границы  б) вновь определенная точка границы  в) ранее определенная точка границы, прекращающая существование  г) точка границы, расположенная за пределами внутренней рамки изображения Чертежа | 26  н3  **26**  **3** | прописная буква «н» и порядковый номер точки в пределах Чертежа  номер ранее определенной точки в рамке, с толщиной линии 0,1 мм, проведенной на расстоянии 2-5 мм от номера  номер ранее определенной точки с короткой черной стрелкой над ним, указывающей направление на точку |
| 2 | Земельный участок\*\*\*:  а) ранее учтенный земельный участок  б) прекращающий существование земельный участок, являющийся источником образования нового  в) прекращающий существование земельный участок, отдельные части которого являются источником образования новых участков | : 8  **: 8**  **: 8** | двоеточие (разделитель) и часть кадастрового номера земельного участка, соответствующая номеру земельного участка в кадастровом квартале  номер ранее учтенного земельного участка в квартале, обведенный рамкой, с толщиной линии 0,1 мм, проведенной на расстоянии 2-5 мм от номера  номер ранее учтенного земельного участка в квартале, обведенный рамкой, с толщиной линии 0,1 мм, проведенной на расстоянии 2-5 мм от номера. От рамки проводятся линии выноски на все образованные из земельного участка части, являющиеся источником образования новых участков |

Продолжение таблицы 15

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название объекта | Образец\* | Пояснения по выполнению |
| 3 | Часть земельного участка:  а) сформированная часть земельного участка, являющаяся источником образования нового земельного участка  б) ранее учтенная часть земельного участка  в) прекращающая существование часть учтенного земельного участка, являющаяся источником образования части нового земельного участка  г) прекращающая существование часть учтенного земельного участка, отдельные части которой являются источником образования частей новых земельных участков | : А  : 8 / 2  **: 8 / 2**  **: 8 / 2** | двоеточие (разделитель) и заглавная буква русского алфавита  номер ранее учтенного земельного участка в квартале и далее через разделитель «/» (наклонная черта) учетный кадастровый номер части земельного участка  номер ранее учтенной части земельного участка, обведенный рамкой, с толщиной линии 0,1 мм, проведенной на расстоянии 2-5 мм от номера  номер ранее учтенной части земельного участка, обведенный рамкой, с толщиной линии 0,1 мм, проведенной на расстоянии 2-5 мм от номера. От рамки проводятся линии выноски на все части, являющиеся источником образования частей новых земельных участков |
| \* - Надписи выполняются с использованием шрифтов, рекомендуемых к применению при исполнении надписей на планах землеустройства.  \*\*- Размер шрифта для обозначения номера точки – 1,5 мм.  \*\*\*- Размер шрифта для обозначения номера земельного участка (части участка) – 2,5 мм. | | | |

Раздел «Исходные данные» подлежит обязательному включению в состав Межевого плана вне зависимости от вида кадастровых работ (смотри таблицу 16).

Таблица 16 – Раздел «Исходные данные» межевого плана

|  |
| --- |
| Лист №\_\_*3*\_\_ |
| **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | | | | | | |
| **Исходные данные** | | | | | | | | | |
| **1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана**13 | | | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Наименование документа** | | | | | **Реквизиты документа** | | | |
| **1** | **2** | | | | | **3** | | | |
| 1. | *Кадастровая выписка о земельном участке* | | | | | *№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.* | | | |
| 2. | *Постановление Главы администрации* | | | | | *№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.* | | | |
| 3. | *Государственный акт на право пользования* | | | | | *№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.* | | | |
| 4. | *Планшеты ВИСХАГИ М 1:10 000* | | | | | *№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, год выпуска \_\_\_\_\_ г.,*  *дата последнего обновления\_\_\_\_\_\_\_\_* | | | |
| **2. Сведения о геодезической основе, использованные при подготовке межевого плана**14  **Система координат** *МСК – субъект 56* | | | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Название пункта и тип знака геодезической сети** | | **Класс геодезической сети** | | | | **Координаты**15**, м** | | |
| **Х** | | **Y** |
| 1 | 2 | | 3 | | | | 4 | | 5 |
| 1 | *Пирамида «………..»* | | *2 класс* | | | | *ххххххх,хх* | | *ххххххх,хх* |
| 2 | *Пирамида «………..»* | | *2 класс* | | | | *ххххххх,хх* | | *ххххххх,хх* |
| **3. Сведения о средствах измерений** | | | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Наименование прибора**  **(инструмента, аппаратуры)** | **Реквизиты сертификата прибора**  **(инструмента, аппаратуры)** | | | | | | **Реквизиты свидетельства о поверке прибора**  **(инструмента, аппаратуры)** | |
| **1** | **2** | **3** | | | | | | **4** | |
| 1 | *Комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS/Глонасс-аппаратуры «Javad Navigation System Inc.»* | *№ в государственном реестре средств измерений \_\_\_\_\_\_*  *от\_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_г, действительно до \_\_.\_\_.\_\_\_\_г.* | | | | | | *Свидетельство о поверке № \_\_\_, выдано \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_г., действительно до \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_г.* | |
| **4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных или измененных земельных участках**16 | | | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер**  **земельного участка** | | | **Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке** | | | | | |
| **1** | **2** | | | **3** | | | | | |
| **⎯** | **⎯** | | | **⎯** | | | | | |
| **5. Сведения о частях исходных, измененных или уточняемых земельных участков**17 | | | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер земельного участка** | | | | **Учетные номера частей земельного участка** | | | | |
| **1** | **2** | | | | **3** | | | | |
| ⎯ | **⎯** | | | | **⎯** | | | | |

13 Построчно вносятся сведения о документах, на основании которых подготовлен межевой план, а также о документах, использованных при подготовке межевого плана. Первыми в таблицу включаются сведения о документах, на основании которых подготовлен межевой план. В отношении использованных при подготовке межевого плана картографических материалов дополнительно к основным реквизитам документов указываются: масштаб соответствующего картографического произведения, дата его создания и дата последнего обновления.

14 Указываются сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ.

15 Значения координат пунктов опорной межевой сети, государственной геодезической сети указываются в метрах с округлением до 0,01 м.

16 Не заполняется.

17 Заполняется при наличии в системе государственного кадастра недвижимости сведений о поставленных на государственный кадастровый учет частях уточняемого земельного участка.

В случае применения при выполнении кадастровых работ картометрического метода определения координат характерных точек границ земельных участков реквизит 2 «Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана» в разделе «Исходные данные» межевого плана не заполняется, в соответствующих графах ставится прочерк.

В таблицу реквизита «1» раздела «Исходные данные» построчно вносятся сведения:

- о документах, на основании которых подготовлен межевой план;

- кадастровые выписки;

- кадастровый план территории;

- картографические материалы;

- землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства;

- о документах, использованных при подготовке межевого плана:

- документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);

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

- документация по планировке территории (проекты межевания территорий);

- утвержденные органами местного самоуправления схемы расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий;

- утвержденные в установленном порядке проекты границ земельных участков, проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения;

- утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства;

- решения о предварительном согласовании мест размещения объектов, решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;

- вступившие в законную силу судебные акты;

- иные предусмотренные законодательством документы.

Для картографических материалов указывается масштаб, дата создания и обновления [25].

В реквизите «2» раздела «Исходные данные» указываются сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ.

Наименование приборов указываются по-русски.

Пример оформления раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» представлен в таблице 17.

Таблица 17 - Раздел «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» межевого плана

|  |
| --- |
| Лист №\_\_*4*\_\_ |
| **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | | | | | | |
| **Сведения о выполненных измерениях и расчетах** | | | | | | | | | |
| **1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей**18 | | | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер или обозначение**  **земельного участка** | | | | | | **Метод определения координат**19 | | |
| **1** | **2** | | | | | | **3** | | |
| *1* | *56:44:0010203:567* | | | | | | *Метод спутниковых геодезических измерений (определений)* | | |
| **2. Точность положения характерных точек границ земельных участков** | | | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер или обозначение**  **земельного участка** | | | | **Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Мt)**20,21**, м** | | | | |
| **1** | **2** | | | | **3** | | | | |
| *1* | *56:44:0010203:567* | | | | *Мt = 0,8 с использованием программного обеспечения Trimble Geomatics office лицензия №\_\_* | | | | |
| **3. Точность положения характерных точек границ частей земельных участков** | | | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер или обозначение**  **земельного участка** | | | **Учетный номер или обозначение части**22 | | | | **Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Мt)**23,24**, м** | |
| **1** | **2** | | | **3** | | | | **4** | |
| **⎯** | **⎯** | | | **⎯** | | | | **⎯** | |
| **4. Точность определения площади**25 **земельных участков** | | | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер или обозначение**  **земельного участка** | | **Площадь (Р)**26**, м2** | | | **Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка (∆Р), м2** | | | |
| **1** | **2** | | **3** | | | **4** | | | |
| *1* | *56:44:0010203:567* | | *7251* | | | *∆Р = 3,5 \*2,5\*√7251 = 745* | | | |
| **5. Точность определения площади частей земельных участков** | | | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер или обозначение**  **земельного участка** | **Учетные номера частей земельного участка** | | | | **Площадь (Р), м2** | | | **Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади части земельного участка (∆Р), м2** |
| **1** | **2** | **3** | | | | **4** | | | **5** |
| **⎯** | **⎯** | **⎯** | | | | **⎯** | | | **⎯** |

18 Указывается метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей, который применялся при осуществлении кадастровых работ. Выбор метода определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей зави­сит от нормативной точности определения таких координат, установленной для земельных участков определенного целевого назначения и разрешенного использования.

19 В зависимости от примененных при выполнении кадастровых работ методов определения координат характерных точек границ земельных участков указываются:

1) геодезический метод (например, метод триангуляции, полигонометрии, трилатерации, прямых, обратных или комбинированных засечек и др.);

2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);

3) фотограмметрический метод;

4) картометрический метод.

В случае, если координаты характерных точек границы земельного участка определялись несколькими методами, вносятся наименования всех примененных методов определения координат характерных точек границы земельного участка с указанием обозначений характерных точек границы.

20,23 Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) (М), а также предельно допустимой погрешности определения площади земельных участков (частей земельных участков) (АР) указываются в соответствии с требованиями, определенными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

21,24 В случае, если для определения координат характерных точек границы земельного участка и (или) части земельного участка применя­лись различные методы либо координаты характерных точек границы земельного участка определены с различной точностью, в графу «3» реквизита «2», а также в графу «4» реквизита «3» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» соответствующие фор­мулы вносятся построчно с указанием обозначений характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков).

22 Обозначение образуемой части уточняемого 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, 56:44:010203:567/чзу1 или :ЗУ567/чзу1).

23 См. примечание 20.

24 См. примечание 21.

25 Площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на гори­зонтальную плоскость.

26 Значение площади земельных участков (частей земельных участков) в межевом плане указывается в квадратных метрах с округлением до 1 м2.

При заполнении реквизитов «1» и «2» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» в графе «3» соответствующих таблиц при необходимости указываются обозначения контуров либо учетные номера контуров границы многоконтурного земельного участка.

В случае, если для расчета предельно допустимой погрешности определения площади геометрических фигур, образованных проекцией контуров границы многоконтурного земельного участка (далее также - площадь контура границы), применялись различные формулы, в таблицу реквизита «4» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» перед сведениями о многоконтурном земельном участке построчно вносятся сведения о контурах его границы, в том числе обозначение контура или учетный номер контура, его площадь и примененная формула для расчета предельной допустимой погрешности определения площади с подставленными в указанную формулу значениями [35].

Указываются все используемые методы определения координат (триангуляции, полигонометрии и т.д.) с указанием обозначений точек для каждого метода построчно, если их несколько.

Все формулы без подстановки в них значений.

Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) (Mt), а также для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельных участков (частей земельных участков) (ДельтаP) указываются в соответствии с требованиями, определенными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений в соответствии с частью 7 статьи 38 Закона о кадастре.

В настоящее время используются требования изложенные в Приказе Минэкономразвития России от 17.08.2012 № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам указываются с учетом следующих требований:

Согласно п. 63 Требований в случае, если земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, сведения об обеспечении образуемых земельных участков доступом к землям (земельным участкам) общего пользования в межевой план вносятся на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления (утвержденных в установленном порядке схем расположения земельных участков, проектов границ земельных участков, актов об установлении сервитутов и т.п.).

Каждый контур образуемого (или измененного) многоконтурного земельного участка должен быть обеспечен доступом от земель или земельных участков общего пользования. Такой доступ может быть обеспечен посредством:

- установления зоны с особыми условиями использования территории (например, охранной зоны), если установление такой зоны предусмотрено в соответствии с действующим законодательством применительно к соответствующему земельному участку или объекту недвижимости, расположенному на таком земельном участке;

- обеспечения доступа от земель или земельных участков общего пользования (в том числе посредством установления сервитута) к каждому контуру границы многоконтурного земельного участка.

Во втором случае в графе «2» таблицы раздела «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» построчно указываются кадастровый номер или обозначение многоконтурного земельного участка, а также в порядке возрастания порядковых номеров контуров границы многоконтурного земельного участка - обозначения соответствующих контуров границы или учетные номера контуров границы. В случае, если доступ обеспечен посредством установления зоны с особыми условиями использования территории, в графе «3» таблицы раздела «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» указываются слова «доступ обеспечен посредством установления зоны \_ (указывается наименование зоны, ее индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс и т.п.), а также основание установления (реквизиты акта органа государственной власти, органа местного самоуправления либо, если зона установлена в силу закона - реквизиты соответствующего законодательного акта). При этом, если соответствующая зона не имеет непосредственного доступа к землям или земельным участкам общего пользования, дополнительно приводится обозначение или кадастровый номер земельного участка, обеспечивающего такой доступ. В случае, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о зоне с особыми условиями использования территории, посредством которой обеспечен доступ для многоконтурного земельного участка к землям или земельным участкам общего пользования, копия документа, подтверждающего установление указанной зоны, включается в состав приложения межевого плана [35].

В случае образования части, необходимой для обеспечения доступа образуемого (измененного) земельного участка к землям (земельным участкам) общего пользования, для осуществления государственного кадастрового учета указанной образуемой части земельного участка в состав межевого плана должны быть включены документы, необходимые для осуществления такого учета и подтверждающие устанавливаемое ограничение (обременение) вещного права на соответствующий земельный участок (см. таблицу 18) [12].

Таблица 18 - Раздел «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ  к образуемым или измененным земельным участкам» межевого плана

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| МЕЖЕВОЙ ПЛАН | | |
| Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ  к образуемым или измененным земельным участкам | | |
|  | | |
| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ | Кадастровый номер или обозначение земельного участка, по средствам которого обеспечивается доступ |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | :ЗУ1 | земли общего пользования |
|  |  |  |

При постановке земельного участка на учет независимо от способа образования земельного участка орган кадастрового учета осуществляет проверку представленных документов на предмет обеспечения доступа к такому земельному участку (прохода или проезда от земельных участков общего пользования).

В связи с изложенным предусмотрено, что в случае если земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, сведения об обеспечении образуемых земельных участков доступом к земельным участкам общего пользования в межевой план вносятся на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления (утвержденных в установленном порядке схем расположения земельных участков, проектов границ земельных участков, актов об установлении сервитутов и т.п.). Сведения об обеспечении образуемых земельных участков доступом к земельным участкам общего пользования посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров, заключаемых между собственниками земельных участков, либо лицами, которым такие земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования.

Если образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям или земельным участкам общего пользования, в разделе «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» указываются слова «земли (земельные участки) общего пользования».

В настоящее время требования к обязательному заполнению раздела не действуют, но при выполнении кадастровых работ и изучении ранее выполненных межевых планов следует учитывать требование об обеспечении доступа к образуемым земельным участкам.

Оформление разделов «Сведения об измененных земельных участках и их частях» и «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» оформляются с учетом следующих особенностей:

В случае, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по образованию земельных участков из ранее учтенного единого землепользования и при этом новые земельные участки образованы в результате раздела земельных участков, входящих в состав единого землепользования, такие входящие в состав единого землепользования земельные участки сохраняются в измененных границах (измененные обособленные или условные земельные участки). В данном случае сведения о таких измененных обособленных или условных земельных участках включаются в реквизит «2» и «3» раздела «Сведения об измененных земельных участках и их частях». При этом вместо учетного номера части указывается кадастровый номер такого земельного участка, в качестве характеристики части указывается наименование земельного участка («обособленный земельный участок» или «условный земельный участок») [35].

Реквизиты раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» представляют собой таблицы, количество которых должно соответствовать количеству образуемых земельных участков [25]. Особенности оформления разделов смотри в таблицах 19, 20.

Таблица 19 - Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» межевого плана, части 1 - 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Лист №\_\_*5*\_\_ | | |
| **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Сведения об уточняемых земельных участках и их частях** | | | | | | | | | | | | | | | |
| **1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка**  **с кадастровым номером** *56:44:0010203:567*27 | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Обозначение характерных точек границы**28 | | | **Существующие координаты**29,30**, м** | | | | | **Уточненные координаты, м** | | | | **Нормативная точность определения координат характерных точек границ (Мt), м** | | | **Описание закрепления точки**31 |
| **X** | | | **Y** | | **X** | **Y** | | |
| **1** | | | **2** | | | **3** | | **4** | **5** | | | **6** | | | **7** |
| *1* | | | *6149038.56* | | | *3119847.67* | | *6149036.55* | *3119852.85* | | | *0,1* | | | *⎯* |
| *н5* | | | *⎯* | | | *⎯* | | *6149034.46* | *3119897.24* | | | *0,1* | | | *⎯* |
| *2* | | | *6149035.96* | | | *3119951.30* | | *6149038.56* | *3119931.54* | | | *0,1* | | | *⎯* |
| *н6* | | | *⎯* | | | *⎯* | | *6148993.85* | *3119952.04* | | | *0,1* | | | *⎯* |
| *3* | | | *6148958.45* | | | *3119951.30* | | *6148958.82* | *3119943.47* | | | *0,1* | | | *⎯* |
| *4* | | | *6148954.72* | | | *3119853.63* | | *⎯* | *⎯* | | | *0,1* | | | *⎯* |
| *1* | | | *6149038.56* | | | *3119847.67* | | *6149036.55* | *3119852.85* | | | *0,1* | | | *⎯* |
| **2. Сведения о частях границы уточняемого земельного участка**  **с кадастровым номером** *56:44:0010203:567* | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Обозначение части границы** | | | | | **Горизонтальное проложение (S)**32**, м** | | | | | | **Описание прохождения части границы**33 | | | | |
| **от т.** | | **до т.** | | |
| **1** | | **2** | | | **3** | | | | | | **4** | | | | |
| *1* | | *н5* | | | *44,40* | | | | | | *⎯* | | | | |
| *н5* | | *2* | | | *34,29* | | | | | | *⎯* | | | | |
| *2* | | *н6* | | | *20,50* | | | | | | *⎯* | | | | |
| *н6* | | *3* | | | *36,06* | | | | | | *⎯* | | | | |
| *3* | | *4* | | | *89,93* | | | | | | *⎯* | | | | |
| *4* | | *1* | | | *81,83* | | | | | | *⎯* | | | | |
| **3. Сведения о местоположении границы части уточняемого земельного участка**  **с кадастровым номером** *56:44:0010203:567*34 | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Учетный номер или обозначение части \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Обозначение характерных точек границы** | | | | **Координаты, м** | | | | | | **Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Мt), м** | | | | **Примечание**35 | |
| **X** | | | **Y** | | |
| **1** | | | | **2** | | | **3** | | | **4** | | | | **5** | |
| ⎯ | | | | ⎯ | | | ⎯ | | | ⎯ | | | | ⎯ | |
| **4. Общие сведения об уточняемом земельном участке**  **с кадастровым номером** *56:44:0010203:567* | | | | | | | | | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Наименование характеристик земельного участка** | | | | | | | | | | | **Значение характеристики** | | | |
| **1** | **2** | | | | | | | | | | | **3** | | | |
| 1 | Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (Р±∆Р)36, м2 | | | | | | | | | | | *7251±745* | | | |
| 2 | Площадь земельного участка по сведениям государственного кадастра недвижимости (Ркад), м2 | | | | | | | | | | | *7300* | | | |

27 В случае, если граница земельного участка представляет собой несколько замкнутых контуров, в таблицу вносятся сведения обо всех характерных точках границы. При этом описание местоположения каждого контура отделяется в таблице незаполняемой строкой.

28 В графы «Обозначение характерных точек границы» вносятся обозначения на Чертеже характерных точек границы земельного участка или части земельного участка начиная с точки, расположенной в северо-западной части Чертежа по часовой стрелке. Список характерных точек границы должен завершаться обозначением начальной точки.

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, - число, записанное арабскими цифрами;

- для новых 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.

29 Сведения о существующих координатах характерных точек границы уточняемого земельного участка включаются в таблицу при наличии таких координат в государственном кадастре недвижимости.

30 Значения координат характерных точек границ земельных участков в межевом плане указываются в метрах с округлением до 0,01 м.

31 Заполняется в отношении новых точек границ земельных участков и существующих точек границ земельных участков, местоположение которых уточнено в результате кадастровых работ, в случае, если такие точки закреплены долговременными объектами (например, бетонный пилон и т. д.), в остальных случаях в графе проставляется прочерк.

32 Значения горизонтальных проложений в межевом плане указываются в метрах с округлением до 0,01 м.

33 В виде связного текста заносится описание прохождения отдельных частей границы земельного участка, если такие части границы совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

34 Заполняется в отношении образуемых частей земельных участков или в отношении существующих частей земельных участков, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границы части земельного участка.

35 Заполняется в случае, если граница части земельного участка совпадает с границей земельного участка. В данном случае в соответствующей строке графы «Примечание» указывается обозначение характерной точки границы земельного участка.

36 Значение площади земельных участков (частей земельных участков) в межевом плане указывается в квадратных метрах с округлением до 1 м2.

Таблица 20 - Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» межевого плана, части 4 - 6

|  |
| --- |
| Лист №\_\_*6*\_ |
| **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | | | | |
| **Сведения об уточняемых земельных участках и их частях** | | | | | | | |
| **4. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером** *56:44:0010203:567* | | | | | | | |
| 3 | Оценка расхожденияР и Р кад (Р-Ркад), м2 | | | | | *745* | |
| 4 | Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка(Рмин и Рмакс)37, м2 | | | | | ***⎯*** | |
| 5 | Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке38 | | | | | ***⎯*** | |
| 6 | Иные сведения39 | | | | | ***⎯*** | |
| **5. Общие сведения о частях уточняемого земельного участка с кадастровым номером** *56:44:0010203:567*40 | | | | | | | |
| **№ п/п** | | **Учетный номер или обозначение части** | | **Площадь (Р), м2** | **±∆Р**41**, м2** | **Характеристика части** | |
| **1** | | **2** | | **3** | **4** | **5** | |
| **⎯** | | **⎯** | | **⎯** | **⎯** | **⎯** | |
| **6. Сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком**  **с кадастровым номером** *56:44:0010203:567*42 | | | | | | | |
| **Обозначение характерной точки или части границы** | | | **Кадастровые номера земельных участков, смежных с уточняемым земельным участком** | | **Сведения о правообладателях смежных земельных участков**43 | | |
| **1** | | | **2** | | **3** | | |
| *1-2* | | | *56:44:0010203:486* | | *ООО «Ромашка»* | | |
| *2-1* | | | *⎯* | | *Администрация города Оренбург* | | |

37 Предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, указы­ваются в соответствии с градостроительным регламентом, законом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель. При отсутствии указанных актов в соответствующих реквизитах проставляется прочерк.

38 Заполняется при наличии на исходном или измененном земельном участке объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

39 Если ограничение (обременение) права установлено или устанавливается в отношении всего земельного участка (в том числе в связи с обеспечением доступа к земельным участкам или землям общего пользования), приводятся сведения о содержании указанного ограничения (обременения) права.

40 Заполняется в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в прежних либо уточняемых границах на уточняемых земельных участках, а также в отношении образуемых частей земельных участков.

41 Графа «±∆Р, м2» заполняется в отношении образуемых частей земельных участков, а также в случае, если в результате уточнения местоположения границы существующей части земельного участка изменилась ее площадь.

42 Заполняется на основании:

- сведений государственного кадастра недвижимости - в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в прежних либо уточняемых границах на уточняемых земельных участках;

- актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров, вступивших в законную силу судебных актов - в отношении образуемых частей земельных участков.

Заверенные кадастровым инженером копии таких документов включаются в состав Приложения.

43 Приводятся следующие сведения о правообладателях смежных земельных участков:

- в отношении физического лица - фамилия, имя и отчество (отчество указывается при наличии);

- в отношении юридического лица - сокращенное наименование;

- в отношении Российской Федерации - слова «Российская Федерация» и наименование федерального органа исполнительной власти, уполномоченного представлять интересы Российской Федерации при согласовании местоположения границ земельных участков;

- в отношении субъекта Российской Федерации - полное наименование субъекта Российской Федерации и наименование исполнительного органа государственной власти данного субъекта Российской Федерации, уполномоченного представлять интересы субъекта Российской Федерации при согласовании местоположения границ земельных участков;

- в отношении муниципального образования - полное наименование муниципального образования (согласно уставу муниципального образования) и наименование органа местного самоуправления, уполномоченного представлять интересы муниципального образования при согласовании местоположения границ земельных участков;

- вид права;

- адрес для связи с правообладателем смежного земельного участка.

При отсутствии в сведениях государственного кадастра недвижимости, на основе которых подготовлен межевой план, информации о правообладателях смежных земельных участков указанные сведения вносятся в межевой план на основании представленных правообладателями смежных земельных участков документов о правах на земельные участки, в том числе выписок о зарегистрированных правах (ограничениях (обременениях) прав), выданных органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом в этой графе дополнительно приводятся реквизиты таких документов.

Сведения о части земельного участка, занятой зданиями, сооружениями или объектами незавершенного строительства, независимо от наличия сведений о таких объектах недвижимости в ГКН, могут быть включены в межевой план при соблюдении одновременно двух условий:

- договором подряда на выполнение кадастровых работ такое предусмотрено;

- образование части земельного участка связано с наличием на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, объектов недвижимости, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.

Предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, указываются в соответствии с градостроительным регламентом, законом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель. Прочерк проставляется только при отсутствии указанных актов.

Расхождение между вычисленной, в результате проведения кадастровых работ, площадью земельного участка и площадью, указанной в документе, удостоверяющем права на землю, или правоустанавливающем документе не должно превышать величину допустимого расхождения.

Сведения о каждом контуре образуемого (уточняемого) многоконтурного земельного участка в таблицах реквизитов «1» и «2» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» отделяются строкой, в которую включаются обозначение контура границы или его учетный номер. При этом сведения вносятся в порядке возрастания порядкового номера контура границы. Часть земной поверхности, ограниченная замкнутым контуром границы многоконтурного земельного участка, помимо внешней границы может иметь внутреннюю границу. При заполнении вышеуказанных таблиц в данном случае сначала приводится список характерных точек внешней границы или соответственно частей внешней границы, а затем сведения о внутренней границе. Сведения о внешней и внутренней границе отделяются в таблицах друг от друга одной незаполняемой строкой [35].

В графе «3» таблицы реквизита «4» разделов «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» указывается площадь многоконтурного земельного участка и величина предельной допустимой погрешности определения площади многоконтурного земельного участка (P+/-∆P), а также в порядке возрастания порядковых номеров контуров границы многоконтурного земельного участка: порядковый номер контура в скобках, площадь контура границы и величина предельной допустимой погрешности определения такой площади (например, (1) 560 кв.м +/- 30 кв.м) [35].

Нумерация точек может быть произвольная. Для всех точек границ участков и частей используется сквозная нумерация. Порядок - начиная с С-З точки по часовой, завершая обозначением начальной точки, [25].

Графа «Описание закрепления точки» разделов текстовой части межевого плана заполняется в отношении новых точек границ земельных участков и существующих точек границ земельных участков, местоположение которых уточнено в результате кадастровых работ, в случае, если такие точки закреплены долговременными объектами (например, бетонный пилон и т.д.), а в остальных случаях в графе проставляется прочерк.

В виде связного текста заносится описание прохождения отдельных частей границы земельного участка, если такие части границы совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, сведения о которых содержатся в ГКН.

Сведения о каждой части отделяются строкой, предназначенной для учетного номера или обозначения части.

Графа «Примечание» разделов текстовой части межевого плана заполняется в случае, если граница части земельного участка совпадает с границей земельного участка. В соответствующей строке графы «Примечание» указывается обозначение характерной точки границы земельного участка.

Сведения об адресе земельного участка вносятся на основании акта органа власти, уполномоченного присваивать адреса, копию этого акта помещать в Приложения. Если сведений нет, то следует писать местоположение с указаниями до субъекта РФ. Если в СНТ – дополнительно указывается название этого СНТ.

Сведения об адресе земельного участка вносятся в реквизит «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса земельным участкам. Заверенная кадастровым инженером копия такого акта помещается в Приложение. При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка в соответствующую строку реквизита «4» вносится описание местоположения земельного участка с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта, улицы (проспекта, шоссе, переулка, бульвара и т.д.). По желанию заказчика кадастровых работ описание местоположения земельного участка, при наличии на нем объекта недвижимого имущества, дополнительно может включать: слова «На земельном участке расположен»; вид объекта недвижимого имущества (здание, сооружение, объект незавершенного строительства); кадастровый или иной номер такого объекта (при наличии); адрес такого объекта (при наличии). Если земельный участок расположен в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, в описании местоположения земельного участка дополнительно указывается наименование такого некоммерческого объединения. В отношении лесных участков дополнительно в описании местоположения указываются: наименование лесничества и лесопарка, номера лесных кварталов, к которым относится указанный участок (если такие номера имеются) [25].

Сведения о категории земель образуемого земельного участка должны соответствовать сведениям ГКН о категории земель исходного земельного участка, а в случае образования земельного участка из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель - сведениям, содержащимся в документе, подтверждающем в соответствии с федеральным законом принадлежность данного земельного участка к определенной категории земель (заверенная кадастровым инженером копия такого документа включается в состав Приложения). В отношении лесных участков дополнительно к сведениям о категории земель при наличии приводится информация о целевом назначении лесов - защитные леса (категория защитных лесов), эксплуатационные леса или резервные леса.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать сведениям ГКН о виде разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

В таких случаях вид разрешенного использования образуемого земельного участка указывается в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» в соответствии с декларацией заинтересованного лица о выбранном виде разрешенного использования земельного участка на основании градостроительного регламента либо на основании иного акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, определяющего вид разрешенного использования образуемого земельного участка (заверенная кадастровым инженером копия документа, в соответствии с которым сведения о разрешенном использовании земельного участка внесены в межевой план, включается в состав Приложения).

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливается дополнительное наименование земельного участка (например, лесной участок, приусадебный земельный участок и т.п.), после сведений о виде разрешенного использования земельного участка в соответствующей строке реквизита «4» дополнительно указывается такое наименование [25].

Предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка указываются в соответствии с градостроительным регламентом, законом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель. При отсутствии указанных актов в соответствующих реквизитах проставляется прочерк.

Графа «Характеристика части» разделов текстовой части межевого плана заполняется на основании:

- сведений ГКН - в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в прежних либо уточняемых границах на образуемых, измененных или уточняемых земельных участках;

- актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров, вступивших в законную силу судебных актов - в отношении образуемых частей земельных участков.

Если образование части земельного участка связано с наличием на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, объектов недвижимости, в графе «Характеристика части» указываются:

- слова «Часть земельного участка занята объектом недвижимости»;

- сведения об объекте недвижимости, включенные в реквизит «4» раздела «Исходные данные» межевого плана.

Если образование части земельного участка связано с обеспечением доступа к землям (земельным участкам) общего пользования, в графу «Характеристика части» разделов текстовой части межевого плана вносятся слова: «Часть земельного участка образована в целях обеспечения земельного участка \_ (указывается его кадастровый номер или обозначение) доступом к землям (земельным участкам) общего пользования» [25].

Графа «Кадастровый номер объекта недвижимости» заполняется при наличии на исходном или измененном земельном участке объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ГКН.

Реквизит «5» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях», реквизит «2» раздела «Сведения об измененных земельных участках и их частях», реквизит «5» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» и реквизит «2» раздела «Сведения об образуемых частях земельного участка» заполняются в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в прежних либо уточняемых границах на образуемых, измененных или уточняемых земельных участках, а также в отношении образуемых частей земельных участков. При этом графа P+/-∆P, м2» заполняется в отношении образуемых частей земельных участков, а также в случае, если в результате уточнения местоположения границы существующей части земельного участка изменилась ее площадь.

В случае когда предельные минимальный и максимальный размеры для определенного вида разрешенного использования не указаны, но размер земельного участка соответствует неизвестным кадастровому инженеру установленным предельным размерам и иных оснований для приостановления или отказа в государственном кадастровом учете нет, принимается решение об осуществлении кадастрового учета.

Если ограничение (обременение) права установлено или устанавливается в отношении всего земельного участка (в том числе в связи с обеспечением доступа к земельным участкам или землям общего пользования), сведения о содержании указанного ограничения (обременения) права приводятся в строке «Иные сведения» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях», реквизита «1» раздела «Сведения об измененных земельных участках и их частях», реквизита «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» [25].

Адрес земельного участка является дополнительной характеристикой земельного участка, наличие либо отсутствие которой не влияет на осуществление государственного кадастрового учета указанного земельного участка. При отсутствии адреса земельного участка в государственный кадастр недвижимости вносится описание местоположения земельного участка с указанием наименования субъекта Российской Федерации, наименования муниципального образования, населенного пункта и тому подобное.

Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по уточнению сведений ГКН о местоположении границы и (или) площади земельного участка.

Раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста.

В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов или территориальных зон, в разделе "Заключение кадастрового инженера" приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений (например, о необходимости направления органом кадастрового учета в орган местного самоуправления информации о наличии ошибок в сведениях о границах муниципальных образований, населенных пунктов или территориальных зон, фрагмент описания местоположения границы объекта землеустройства с правильными значениями координат характерных точек и т.п.).

Также в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка [25].

В раздел «Заключение кадастрового инженера» включаются дополнительные сведения о порядке образования многоконтурного земельного участка, об особенностях обеспечения доступа к землям или земельным участкам общего пользования, а также по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, - дополнительное обоснование результатов кадастровых работ (смотри таблицу 21).

Таблица 21 – Раздел «Заключение кадастрового инженера» межевого плана

|  |
| --- |
| Лист № *7* |
| **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** |
| **Заключение кадастрового инженера**44,45 |
| *Например:*  *Закрепление точек границ долговременными межевыми знаками не предусмотрено договором на выполнение кадастровых работ.*  *Раздел "Абрисы узловых точек границ земельных участков" не составлялся, так как отсутствуют условия, указанные в п.87 "Требований к подготовке межевого плана".*  *В ходе кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка с кадастровым номером 56:44:0261004:46, были выявлены ранее допущенные ошибки, а именно, несоответствия кадастровых сведений о местоположении установленных границ земельного участка с кадастровым номером 56:44:0261004:46 и смежного земельного участка с кадастровым номером 56:44:0261004:125 их фактическому местоположению.*  *В разделе "Сведения об уточняемых земельных участках и их частях" приведены предложения по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, включающие исправленные сведения об уточнении границ и площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0261004:46 и земельного участка с кадастровым номером 56:44:0261004:125.*  *В результате проведения работ границы земельных участков согласованы.*  *В реквизит "6" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках и их частях" внесены сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ.*  *Предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0261004:46 и 56:44:0261004:125 не установлены в соответствии с действующим законодательством.*  *Кадастровый инженер ООО "Архград" подтверждает необходимость устранения ранее допущенных ошибок, уточнения местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0261004:46 и земельного участка с кадастровым номером 56:44:0261004:125* |

44 Раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в состав межевого плана в следующих случаях:

1) в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия кадастровых сведений о местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований или на селенных пунктов их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для постановки образуемых земельных участков на государственный кадастровый учет или для кадастрового учета изменений в отношении существующих земельных участков;

2) имеются неснятые возражения о местоположении границы земельного участка;

3) в иных случаях, в том числе, если по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ.

45 Раздел оформляется кадастровым инженером в виде связного текста. В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересече­ния, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков (ранее допущенные кадастровые ошибки), границ муниципальных образований или населенных пунктов, в разделе приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений.

## 15.3 Требования к оформлению графической части межевого плана

Раздел «Схема геодезических построений» оформляется в соответствии с результатом геодезических (кадастровых) съемок [25].

Таблица 22 – Раздел «Схема геодезических построений» межевого плана

|  |
| --- |
| Лист № *8* |
| **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** |
| **Схема геодезических построений**46 |
| **Условные обозначения:**  - базовая станция при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)  - направление от базовой станции до объектов, положение которых определялось приемниками типа GPS или ГЛОНАС  - граница земельного участка, включенная в ГКН декларативно  - граница земельного участка, установленная при проведении кадастровых работ  Н5 - - обозначение характерной точки границы земельного участка, полученной при проведении кадастровых работ   1. - обозначение характерной точки границы исходного земельного участка   :123 - кадастровый номер исходного земельного участка |

46 Оформляется в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ.

При оформлении раздела «Схема геодезических построений» межевого плана в случае использования метода спутниковых геодезических измерений (определений) отражаются схематичное изображение объекта кадастровых работ, пункт расположения базовой станции и расстояние от базовой станции до объекта кадастровых работ.

При применении картометрического метода определения координат характерных точек границ земельных участков в этом разделе приводится копия фрагмента картографического произведения, на котором должны быть показаны ближайшие от соответствующего объекта кадастровых работ перекрестия координатной сетки и перпендикуляры по оси «х» и оси «у» до соответствующих характерных точек границ.

Отображаются все используемые методы определения межевых знаков (для полярки определение МЗ с двух точек хода). Не показываются углы и расстояния.

Раздел «Схема расположения земельных участков» (далее - Схема) оформляется на основе разделов кадастрового плана территории или кадастровой выписки.

В случае подготовки межевого плана в результате кадастровых работ по образованию земельных участков дополнительно на Схеме отображаются земельные участки или земли общего пользования (допускается схематично отображать местоположение улиц, дорог общего пользования, парков, скверов и т.п.).

В разделе «Схема расположения земельных участков» отображаются все контуры границы многоконтурного земельного участка в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения. Если при соблюдении данного условия изображение не умещается на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного раздела, в том числе с применением выносок (врезок).

При образовании многоконтурного земельного участка из ранее учтенного единого землепользования на Схеме отображаются все земельные участки, входящие в состав данного единого землепользования и являющиеся источником образования многоконтурного земельного участка (обособленные или условные земельные участки).

В случае, если доступ для многоконтурного земельного участка к землям или земельным участкам общего пользования обеспечен посредством установления зоны с особыми условиями использования территории, дополнительно к сведениям, предусмотренным пунктами 75 и 76 Требований, на Схеме отображается границы такой зоны [35].

Таблица 23 – Раздел «Схема расположения земельных участков» межевого плана

|  |
| --- |
| Лист № *9* |
| **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** |
| **Схема расположения земельных участков**47,48 |
| :129  :122  46 линия  56:21:1413010  47 линия  :ЗУ1  - существующая часть границы, имеющиеся в ГКН  сведения о которой достаточны для определения ее местоположения;  - вновь образованная часть границы, сведения о которой  достаточны для определения ее местоположения;  - обозначение земельного участка;  Условные обозначения:  :122  - обозначение образуемого земельного участка  :ЗУ1  - обозначение кадастрового квартала  56:21:1413010 | |

47 В разделе отображаются границы всех земельных участков, сведения о которых подлежат уточнению.

48 Оформляется на основе разделов кадастрового плана территории или кадастровой выписки соответствующего земельного участка, содержащих картографические изображения, либо с использованием картографического материала.

Схема предназначена для отображения местоположения земельных участков относительно смежных земельных участков, границ кадастрового деления (для земельных участков, занятых протяженными объектами), земельных участков или земель общего пользования.

На Схеме отображаются границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов (при необходимости), границы кадастрового деления (если земельный участок располагается в нескольких кадастровых кварталах либо земельный участок примыкает к границе кадастрового деления), допускается схематично отображать местоположение улиц, дорог общего пользования, парков, скверов и т.п.

На Чертеже земельных участков и их частей отображаются:

- местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ, а также частей границ;

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

Примеры оформления границ земельных участков и их частей в зависимости от вида кадастровых работ представлены на рисунках 13 - 18:

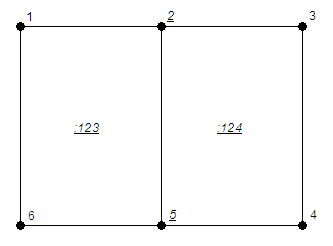


Рисунок 13 – Объединение земельных участков

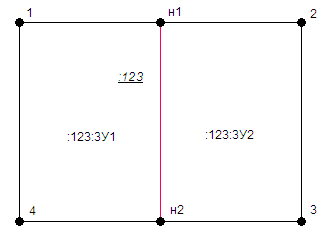


Рисунок 14 – Раздел земельного участка

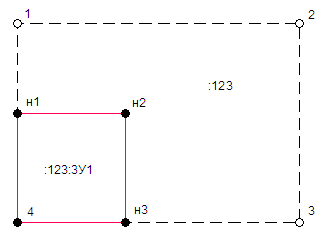


Рисунок 15 – Выдел земельного участка

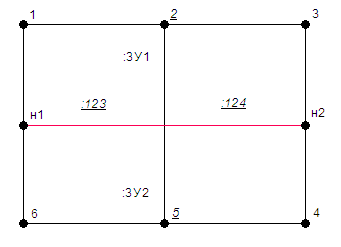


Рисунок 16 – Перераспределение земельных участков

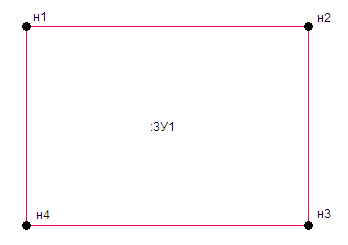


Рисунок 17 - Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

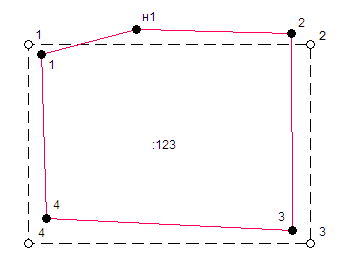


Рисунок 18 – Уточнение сведений о местоположении границ и площади земельного участка

Под сведениями, достаточными для определения местоположения границы земельного участка понимается описание местоположения границ, соответствующее нормативной точности определения характерных точек границ земельных участков [25].

В любом масштабе, можно делать выноски. Используются условные знаки.

Примерное оформление раздела «Чертеж земельных участков и их частей» представлен в таблице 24.

Таблица 24 – Раздел «Чертеж земельных участков и их частей» межевого плана

|  |
| --- |
| Лист № *10* |
| **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** |
| **Чертеж земельных участков и их частей**49 |
| **Масштаб 1: 1000**  **Условные обозначения:**  *условные обозначения представлены на листе 8.* |

49 В разделе отображаются границы всех земельных участков, сведения о которых подлежат уточнению.

Чертеж оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек границ земельных участков. Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображались все 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; обозначения земельных участков, частей земельных участков и характерных точек границ. При оформлении Чертежа обозначение уточняемых земельных участков приводится в виде двоеточия и номера земельного участка в кадастровом квартале (например, :123).

При оформлении Чертежа обозначение частей земельных участков приводится в виде:

- двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, наклонной черты и номера части земельного участка (например, : 123/5) - для существующих частей земельных участков;

- двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита «чзу» с числом, записанным арабскими цифрами (например, :123/чзу1), - для образуемых частей уточняемых земельных участков (п. 80 Требований).

Обозначение прекращающих существование частей земельных участков и прекращающих существование характерных точек границ на Чертеже отображается курсивом с подчеркиванием, за исключением случая изготовления Чертежа методом копирования изображения выписки из государственного кадастра недвижимости. В последнем случае перечисленные обозначения помещаются в рамку.

В случае если граница земельного участка представляет собой несколько замкнутых контуров, на Чертеже каждый такой контур идентифицируется соответствующим обозначением земельного участка, а в условных знаках Чертежа указывается общее количество контуров границ земельного участка.

Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» включается в состав межевого плана в случае, если кадастровые работы осуществлялись в целях образования земельных участков или уточнения местоположения границ земельных участков при соблюдении нижеперечисленных условий [25] в пояснении к таблице 25.

Таблица 25 – Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» межевого плана

|  |
| --- |
| Лист № *11* |
| **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | |
| **Абрисы узловых точек границ земельных участков**56 | |
| Обозначение точки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Обозначение точки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
| Обозначение точки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Обозначение точки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |

56 Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» составляется в случае, если границы земельных участков содержат узловые точки (характерные точки, являющиеся общими для границ трех и более земельных участков) при наличии в радиусе 40 м от такой узловой точки не менее трех долговременных, четко опознаваемых объектов местности (элементов зданий, строений, сооружений, опор линий электропередачи и т. п.). На абрисе указывают значения измеренных расстояний до указанных объектов местности.

## 15.4 Приложения

В различных ситуациях в состав приложения могут включаться следующие документы:

- в случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы предназначенной для выделения части земельного участка, по мнению Департамента недвижимости, в состав приложения межевого плана должны быть включены копии документов, удостоверяющих право на соответствующую земельную долю, заверенные в установленном порядке кадастровым инженером;

- протокол образования земельных участков;

- документ, определяющий вид разрешенного использования земельного участка;

- документ, подтверждающий принадлежность земельного участка к определённой категории;

- схема расположения земельных участков;

- документы, свидетельствующие о наличии согласия на образование земельных участков землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков (при образовании из земельных участков);

- заверенная кадастровым инженером копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса земельным участкам.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются [25]:

- документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);

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

- документация по планировке территории (проекты межевания территорий);

- утвержденные органами местного самоуправления схемы расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий;

- утвержденные в установленном порядке проекты границ земельных участков, проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения;

- утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства;

- решения о предварительном согласовании мест размещения объектов, решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;

- вступившие в законную силу судебные акты;

- иные предусмотренные законодательством документы.

Отсутствие некоторых других документов в приложении не может служить основанием для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учёта, например по соглашению участников совместной собственности на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц. Данное соглашение не является документом, необходимым для государственного кадастрового учета соответствующего образуемого в счет земельных долей земельного участка.

Копии документов, включаемых в Приложение, заверяются подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера. Так как включаются в приложения «копии документов», то включение копии копии документа может привести к приостановке учёта. Например, может быть отказано в приёмке заверенной кадастровым инженером копии выданной администрацией копии правоустанавливающего документа. Необходимо прикладывать или заверенную инженером копию оригинала правоустанавливающего документа, или оригинал заверенной синей печатью администрации копии документа [25].

Приложение является составной частью межевого плана. Документы-приложения в случаях, установленных Требованиями, в обязательном порядке подлежат включению в его состав. Приложение прошивается вместе с текстовой и графической частями межевого плана.

Включение в состав межевого плана не предусмотренных Требованиями документов не является основанием для отказа или приостановления проведения кадастрового учета.

Требованиями не предусмотрено включение в состав приложения межевого плана копий правоудостоверяющих документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании местоположения границ земельных участков [44].

Установлено, что вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать сведениям ГКН о виде разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

В таких случаях вид разрешенного использования образуемого земельного участка указывается в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» в соответствии с декларацией заинтересованного лица о выбранном виде разрешенного использования земельного участка на основании градостроительного регламента либо на основании иного акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, определяющего вид разрешенного использования образуемого земельного участка (заверенная кадастровым инженером копия документа, в соответствии с которым сведения о разрешенном использовании земельного участка внесены в межевой план, включается в состав Приложения) [25].

Определение разрешенного использования земельного участка, признаваемого в соответствии с Законом ранее учтенным объектом недвижимости и сведения о котором отсутствуют в ГКН, может осуществляться, в частности, исходя из документа, подтверждающего в соответствии с законом установленное разрешенное использование земельного участка (например, оформленные в соответствии с требованиями законодательства правоустанавливающие документы на земельные участки).

Если документ, рассматриваемый органом кадастрового учета в качестве основания для внесения в ГКН сведений о ранее учтенном земельном участке (далее - документ-основание), содержит указанную информацию о цели использования этого участка, не позволяющую однозначно определить относится ли такое использование участка к видам использования, указанным в части 11 статьи 45 Закона о кадастре, в таком случае органу кадастрового учета допустимо направить запрос о возможности отнесения участка исходя из документа-основания к определенным видам использования, указанным в части 11 статьи 45 Закона о кадастре. Такие запросы в целях принятия соответствующих решений органом кадастрового учета могут быть направлены в орган, уполномоченный принимать решения об установлении разрешенного использования земельных участков в границах соответствующей территории, и орган, издававший документ-основание.

Установлено, что сведения о категории земель образуемого земельного участка в случае образования земельного участка из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель должны соответствовать сведениям, содержащимся в документе, подтверждающем принадлежность данного земельного участка к определенной категории земель. Заверенная кадастровым инженером копия такого документа включается в состав Приложения [25].

Вносимые в межевой план сведения о категории земель образуемого земельного участка должны соответствовать сведениям государственного кадастра недвижимости о категории земель исходного земельного участка, а в случае образования земельного участка из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель - сведениям, содержащимся в документе, подтверждающем в соответствии с федеральным законом принадлежность данного земельного участка к определенной категории земель.

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с определением категории земель земельных участков (включая требования к актам, издаваемым по данным вопросам уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления), осуществляется Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», иными федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, в случае образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в межевой план могут вноситься сведения о категории земель такого участка на основании документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность данного участка к определенной категории земель (в том числе акта органа местного самоуправления, принятого в соответствии с перечисленными требованиями законодательства Российской Федерации, исходя из полномочий данного органа).

В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации категорией земель образуемых земельных участков признается категория земель земельных участков (исходный земельный участок), из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Сведения о категории земель образуемого земельного участка должны соответствовать сведениям о категории земель исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных федеральным земельным законодательством. При этом если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения об отнесении исходного земельного участка к определенной категории земель, сведения о принадлежности образуемых земельных участков к определенной категории земель вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об отнесении исходного земельного участка к определенной категории земель.

В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее - Закон о переводе) установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов [45].

Таким образом, если процедура утверждения генерального плана городского округа не нарушена, то акт об утверждении генерального плана или акт об изменении границы населенного пункта являются актом о переводе земель или земельных участков.

# 16 Порядок согласования местоположения границ земельных участков

## 16.1 Результат согласования местоположения границ. Акт согласования местоположения границ

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с заинтересованными лицами, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости [4].

Предметом согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка. Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка, или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

Заинтересованными считаются и, следовательно, согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве [4]:

1) собственности;

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования;

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

От имени заинтересованных лиц в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

Согласование местоположения границ земельных участков проводится в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений в связи с уточнением местоположения границ (Изменение уникальных характеристик (уточнение сведений о местоположении границ и площади земельного участка)):

- при проведении кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка;

- при проведении кадастровых работ по образованию земельных участков с уточнением местоположения границ смежных земельных участков.

При этом согласование местоположения границ земельных участков проводится только в отношении смежных земельных участков:

- сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости (независимо от наличия в ГКН сведений о зарегистрированных правах на указанные земельные участки либо сведений о координатах характерных точек их границ или иного описания местоположения границ)

- и при этом кадастровые сведения о местоположения границ которых требуют уточнения.

Акт согласования местоположения границы земельного участка оформляется на оборотной стороне раздела «Чертеж земельных участков» межевого плана в следующей последовательности (смотри таблицу 26):

Таблица 26 – Раздел «Акт согласования местоположения границы земельного участка» межевого плана

|  |
| --- |
| Лист № *10, стр. 2* |
| **АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦЫ**  **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**50  **Кадастровый номер или обозначение земельного участка** *56:44:0010203:567*  **Площадь земельного участка** *7251 кв.м.*  **Местоположение границы земельного участка согласовано:**   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Обозначение характерной точки или части границы | Кадастровый номер смежного земельного участка | Фамилия и инициалы правообладателя или его представителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность51 | Реквизиты доверен-  ности52 | Подпись  и дата | Способ и дата извещения53 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | | 1-2 | *56:44:0010203:486* | Генеральный директор ООО «Ромашка» Петров П.П. | Выписка из ЕГРЮЛ  №… от … | … | ⎯ | | 2-1 | ⎯ | Зам. руководителя администрации Ивановского муниципального района | Приказ о полномочиях № от … | … | ⎯ |   **Наличие разногласий при согласовании местоположения границы земельного участка:**54   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Обозначение характерной точки или части границы | Кадастровый номер смежного земельного участка | Содержание возражений о местоположении границы55 | | 1 | 2 | 3 | | ⎯ | ⎯ | ⎯ |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | Обозначение характерной точки или части границы | Кадастровый номер смежного земельного участка | Фамилия и инициалы правообладателя, реквизиты документа, удостоверяющего личность, дата снятия возражений, подпись | Способ снятий о местоположении границы (изменение местоположения границы, рассмотрение земельного спора в суде, третейском суде) | | 1 | 2 | 3 | 4 | | ⎯ | ⎯ | ⎯ | ⎯ |   **Сведения о снятии возражений о местоположении границы земельного участка:**  **Кадастровый инженер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П. подпись фамилия, инициалы | | |

50 В случае, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка, на обороте Чертежа оформляется акт согласования местоположения границы земельного участка.

51 В акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, либо их представителей. При этом копии таких документов в состав Приложения не включаются. В отношении представителя юридического лица дополнительно указывается его должность.

При участии в согласовании местоположения границы земельного участка представителя заинтересованного лица в Акте согласования после указания его фамилии и инициалов приводятся слова «по доверенности».

52 Указываются наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя, в том числе указывается норма закона.

В случае, если полномочия юридического лица представлены лицом, имеющим право действовать от имени юридического лица без доверенности, в Акте согласования вместо реквизитов доверенности приводятся реквизиты выписки из Единого государственного реестра юридических лиц.

53 В графе «Способ и дата извещения» Акта согласования указываются:

1) слова «извещение вручено под расписку» и дата вручения;

2) слова «извещение направлено почтовым отправлением с уведомлением» и дата вручения;

3) слова «извещение опубликовано в порядке, предусмотренном ч. 8 ст. 39 Закона», а также источник и дата опубликования.

В случае, если извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка было направлено почтовым отправлением, а затем опубликовано в порядке, предусмотренном ч. 8 ст. 39 Закона, в Акте согласования указывается последний по дате способ извещения.

54 Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок в письменной форме представили обоснованные возражения о местоположении границы земельного участка, содержание таких возражений указывается кадастровым инженером в Акте согласования. Представленные в письменной форме возражения включаются в Приложение.

55 При наличии обоснованных возражений о местоположении границы такие возражения должны быть сняты либо путем проведения повторного согласования местоположения границы (отдельной характерной точки или части границы), либо в порядке, предусмотренном законодательством для разрешения земельных споров. В данном случае оформляется новая редакция Чертежа, на обороте которого допускается приводить Акт согласования, содержащий сведения о согласовании местоположения отдельных характерных точек или частей границы, в отношении которых ранее имелись возражения. В состав межевого плана включаются все редакции Чертежа и Акта согласования.

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

Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение порядка извещения заинтересованного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана [4].

Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом и такое лицо представило 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.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных участков на местности [4].

Согласование местоположения границ проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц в случае, если:

1) земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;

2) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

3) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами.

При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан:

1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;

2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;

3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

При проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в государственном кадастре недвижимости) [4].

Местоположение границ земельных участков, смежных с земельным участком общего пользования, согласовывается в общем порядке, а от имени собственников выступают уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления [27].

В случае, если на смежном земельном участке расположено здание, сооружение, объекты незавершенного строительства следует учитывать, что правообладатель здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, не оформивший в установленном порядке права на земельный участок, не является лицом, с которым необходимо согласовать местоположение границы земельного участка. В данном случае местоположение границы земельного участка подлежит согласованию с соответствующим исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Также следует помнить, что в некоторых случаях права на земельные участки возникают, независимо от факта их регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в частности [18, 46]:

- наследники являются правообладателями с даты принятия наследства,

- собственники помещений в многоквартирном доме - с даты государственного кадастрового учета соответствующего земельного участка.

Согласование местоположения границы земельного участка, образуемого в результате выдела в счет земельной доли из земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения (исходный земельный участок), проводится, если граница такого образуемого земельного участка одновременно является границей другого земельного участка (не являющегося исходным земельным участком) и в результате кадастровых работ уточнено местоположение такой смежной границы (части границы или характерной точки границы) [34].

Если местоположение смежной границы земельного участка не изменилось в результате проведения кадастровых работ, связанных с образованием нового земельного участка, то согласование по смежной границе не проводится. Неизменность границы смежного земельного участка подтверждается сведениями о координатах характерных точек его границ, содержащихся в кадастровой выписке о земельном участке, а также сведениями о координатах вновь образованного земельного участка.

Следует обратить внимание на то, что в соответствии с требованиями Закона о кадастре истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета земельного участка, изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о земельных участках либо изменение геодезической или картографической основы государственного кадастра недвижимости, в том числе систем координат, используемых для его ведения, не является основанием для признания кадастровых сведений о земельном участке неактуальными и (или) подлежащими уточнению. При этом исходя из комплексного анализа норм Закона о кадастре уточнение местоположения границы земельного участка допускается в следующих случаях:

1) при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границы земельного участка;

2) в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о характерных точках границы земельного участка свидетельствуют о том, что такие координаты определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

3) в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о координатах какой-либо характерной точки границы земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (в государственном кадастре недвижимости содержится несколько значений координат указанной характерной точки).

Главное условие проведения согласования границ уточняемого земельного участка при выполнении кадастровых работ - наличие в государственном кадастре недвижимости сведений о местоположении границ смежных земельных участков.

Таким образом должно быть согласовано местоположение границ земельных участков, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости (независимо от наличия в государственном кадастре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на указанные земельные участки либо сведений о координатах характерных точек их границ или иного описания местоположения границ), если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ таких земельных участков.

В случаях образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при отсутствии необходимости уточнения местоположения границ смежных, учтенных в государственном кадастре недвижимости земельных участков согласование местоположения границ в порядке, установленном Законом о кадастре, не проводится и акт согласования местоположения границ земельных участков в межевой план не включается [47].

## 16.2 Примерная форма извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков

В случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями (при наличии таких сведений), либо опубликовывается в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования. Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:

1) в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3) земельные участки, в отношении которых выполняются кадастровые работы, являются лесными участками.

В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны:

1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

2) сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков) либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки;

4) порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

6) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) в письменной форме обоснованных возражений о местоположении границ земельных участков после ознакомления с проектом межевого плана.

Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не менее чем тридцать дней до дня проведения данного собрания. При этом срок обоснованных возражений не может составлять менее чем пятнадцать дней со дня получения заинтересованным лицом соответствующего извещения. Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным о проведении данного собрания. При проведении согласования местоположения границ земельных участков в индивидуальном порядке вышеуказанные требования о порядке извещения заинтересованных лиц не применяются.

Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка (пример) представлен в таблице 27

Таблица 27 – Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка (пример оформления)

|  |
| --- |
| **Извещение о проведении собрания о согласовании**  **местоположения границы земельного участка**  Кадастровым инженером Ивановой Юлией Петровной, 460000, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Ленинская, д.48, кв.59, ijp2008@mail.ru, тел. 8-906-8хх-хх-хх, квалификационный аттестат № 56-1х-хх, в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0215007:17593, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, с/т "Мичуринец", № 1хх выполняются работы по уточнению границы земельного участка. Заказчиком кадастровых работ является Лхх Валентина Николаевна, 460000, Оренбургская область, город Оренбург, ул.Проезжая, д. 11, кв. 11, тел. 8-987-8хх-хх-хх.  Собрание заинтересованных лиц по поводу согласования местоположения границы состоится 03.11.2015г. в 11:00 по адресу: г. Оренбург, ул. Советская, 60, каб. 1.  С проектом межевого плана можно ознакомиться по адресу: г. Оренбург, ул. Советская, 60, каб. 1.  Смежные земельные участки, с правообладателями которых требуется согласовать местоположение границы: 56:44:0215007:17594, с местоположением: Оренбургская обл, г. Оренбург, с/т «Мичуринец», участок №1хх; 56:44:0215007:17595, с местоположением: Оренбургская обл., г. Оренбург, садоводческое некоммерческое товарищество «Мичуринец», улица Водопроводная, земельный участок № 1хх.  При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а так же документы о правах на земельный участок. |

# Заключение

Особенность современного состояния кадастровых отношений состоит в том, что развитие законодательной и нормативно-технической базы кадастра не стоит на месте. Выходят новые законы, устанавливаются новые требования, уточняется состав и порядок оформления документов, необходимых для кадастрового учета.

Все перечисленные мероприятия направлены, прежде всего, на упорядочение подготовки кадастровой документации и в итоге использование имеющихся сведений с большей эффективностью и пользой для конечных потребителей.

Учитывая не прекращающуюся работу в области оптимизации кадастровых отношений следует не забывать, что при использовании материалов данного (и любого другого) пособия следует учитывать имеющуюся и действующую на момент прочтения номативно-правовую и нормативно-техническую базу на предмет соответствия. Использовать новейшую, введенную в действие или подлежащую введению в ближайшее обозримое будущее информацию и ни когла не останавливаться в своих поисках новой информации и повышения актуальности полученных ранее знаний.

# Список использованных источников

1 ГОСТ 26640-85. Земли. Термины и определения. - Взамен ГОСТ 17.5.1.05-80. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

2 Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

3 Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

4 О государственном кадастре недвижимости : федер. закон РФ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

5 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон РФ от 21 декабря 2009 г. № 334-ФЗ. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

6 Об утверждении требований к составу, структуре, порядку ведения и использования единой электронной картографической основы федерального, регионального и муниципального назначения : приказ Минэкономразвития РФ от 24 декабря 2008 г. № 467. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

7 Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости : приказ Минэкономразвития РФ от 4 февраля 2010 г. № 42. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

8 Об утверждении форм кадастровой выписки о земельном участке и кадастрового плана территории : приказ Минэкономразвития РФ от 19 марта 2008 г. № 66. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

9 Об утверждении документов государственного земельного кадастра (вместе с «Порядком ведения государственного реестра земель кадастрового района. Раздел «Земельные участки») : Приказ Росземкадастра от 15 июня 2001 г. № П/119 (ред. от 29.07.2002 г.). - Режим доступа : http://www.consultant.ru

10 О перечнях документов, необходимых для кадастрового учета, и о действии информационных писем Управления (вместе с «Перечнем документов, представляемых для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке», «Перечнем документов, представляемых для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет», «Перечнем документов, представляемых для государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений о земельном участке», «Перечнем документов, представляемых для государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений об адресе правообладателя земельного участка», «Перечнем документов, представляемых для аннулирования и исключения из государственного кадастра недвижимости сведений о земельном участке временного характера», «Перечнем документов, представляемых для исправления ошибок в государственном кадастре недвижимости» : письмо Управления Роснедвижимости по МО от 10 марта 2010 г. № 6188-1. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

11 О перечнях необходимых для кадастрового учета документов : Письмо Управления Роснедвижимости по МО от 12 сентября 2008 г. № 19282-1 (утратило силу). - Режим доступа : http://www.consultant.ru

12 О документах, включаемых в состав межевого плана, для осуществления государственного кадастрового учета в случае, если часть земельного участка образована в связи с необходимостью обеспечения доступа образуемых (измененных) земельных участков к землям (земельным участкам) общего пользования : письмо Минэкономразвития РФ от 5 февраля 2010 г. № Д23-410. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

13 Об осуществлении государственного кадастрового учета изменений земельных участков. Об осуществлении государственного кадастрового учета изменений земельных участков, сведения государственного кадастра недвижимости о которых носят временный характер, в связи с необходимостью исправления ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о таких земельных участках : письмо Минэкономразвития РФ от 1 марта 2010 г. № Д23-665. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

14 О порядке представления заявления для осуществления государственного кадастрового учета изменений земельных участков, находящихся в общей долевой собственности : письмо Минэкономразвития РФ от 27 мая 2010 г. № Д23-1947. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

15 Об изменении сведений государственного кадастра недвижимости об адресах объектов недвижимости : письмо Минэкономразвития РФ от 14 сентября 2009 г. № Д23-2986. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

16 О внесении изменений в приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 30 июля 2010 г. № 343 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и размерах такой платы» : приказ Минэкономразвития России от 29 мая 2012 г. № 304. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

17 О рассмотрении обращения : письмо Росреестра от 21 октября 2009 г. № 14-8394-ВК. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

18 О проверке органом кадастрового учета представляемых для осуществления государственного кадастрового учета документов : письмо Минэкономразвития России от 05 ноября 2009 № Д23-3641. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

19 О порядке представления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования, подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявления и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости : приказ Минэкономразвития РФ от 28 декабря 2009 г. № 555. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

20 О реализации Порядка представления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования, подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявления и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 28.12.2009 № 555 : приказ Росреестра от 15 марта 2010 г. № П/107. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

21 Об основаниях внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных земельных участках : письмо Минэкономразвития РФ от 18 февраля 2010 г. № 2321-ИМ/Д23. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

22 О направлении разъяснений : письмо Роснедвижимости от 25 марта 2008 г. № ВК/1376. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

23 Градостроительный кодекс Российской Федерации : федер. закон РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

24 Технический регламент о безопасности зданий и сооружений : федер. закон РФ от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

25 Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков (вместе с «Требованиями к подготовке межевого плана») : приказ Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

26 О разделе ранее учтенных земельных участков, которым при осуществлении государственного кадастрового учета было присвоено наименование «единое землепользование» : письмо Минэкономразвития РФ от 2 марта 2010 г. № Д23-671. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

27 О разъяснении некоторых норм земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации : письмо Минэкономразвития РФ от 4 февраля 2010 г. № Д23-349. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

28 О многоконтурных земельных участках : письмо Минэкономразвития РФ от 16 января 2009 г. № 266-ИМ/Д23. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

29 О крестьянском (фермерском) хозяйстве : федер. закон РФ от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

30 Об осуществлении государственного кадастрового учёта : письмо Минэкономразвития РФ от 9 июля 2009 г. № Д23-2154. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

31 О применении требований к предельным размерам земельных участков : письмо Управления Роснедвижимости по МО от 26 июня 2008 г. № 13399-1. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

32 О порядке раздела ранее учтенных земельных участков, которым при осуществлении государственного кадастрового учета было присвоено наименование «единое землепользование» : письмо Минэкономразвития РФ от 18 сентября 2009 г. № Д23-3040. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

33 Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон РФ от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

34 О подготовке межевых планов : письмо Минэкономразвития РФ от 28 сентября 2009 г. № Д23-3146. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

35 Особенности подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков, осуществления такого учета и предоставления сведений государственного кадастра недвижимости о многоконтурных земельных участках : письмо Минэкономразвития РФ от 22 декабря 2009 г. № 22409-ИМ/Д23. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

36 Об устранении пересечения границ земельных участков : письмо Минэкономразвития РФ от 15 января 2010 г. № Д23-64. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

37 Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков : письмо Минэкономразвития РФ от 27 марта 2009 г. № 4448-ИМ/Д23. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

38 Об утверждении положения о составе, порядке работы квалификационной комиссии для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, порядке проведения квалификационного экзамена на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, о перечне документов, представляемых одновременно с заявлением о получении квалификационного аттестата кадастрового инженера : приказ Минэкономразвития РФ от 22 января 2010 г. № 23. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

39 О геодезии и картографии : федер. закон РФ от 26 декабря 1995 г. № 209-ФЗ. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

40 По вопросу осуществления кадастровой деятельности : письмо Минэкономразвития РФ от 7 сентября 2009 г. № Д23-2903. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

41 О лицензировании кадастровой деятельности : письмо Росреестра от 5 октября 2009 г. № 14-7870-ВК. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

42 Об электронной подписи : федер. закон РФ от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

43 О возможности включения в межевой план сведений об одновременно образуемых земельных участках и частях земельных участков : письмо Минэкономразвития РФ от 16 марта 2010 г. № Д23-883. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

44 Об уточнении и согласовании границ смежных земельных участков; об уточнении координат ранее учтенных участков; об определении нормативной точности характерных точек границ участков при оформлении межевого плана; о подготовке сведений государственного кадастра недвижимости по участку, по которому ведутся кадастровые работы, если соседние земельные участки уже поставлены на кадастровый учет : письмо Минэкономразвития РФ от 21 июля 2010 г. № Д23-2732. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

45 О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую : федер. закон РФ от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

46 О порядке согласования местоположения границ земельных участков, расположенных на смежных земельных участках, с соответствующим исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления : письмо Минэкономразвития РФ от 7 августа 2008 г. № Д23-106. - Режим доступа : http://www.consultant.ru

47 О порядке участия органов местного самоуправления в согласовании местоположения границ земельных участков; о порядке включения в состав приложения к межевому плану утвержденных органами местного самоуправления схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий; о порядке оформления решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета : письмо Минэкономразвития РФ от 3 апреля 2009 г. № Д23-888. - Режим доступа : http://www.consultant.ru