

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Ставропольский государственный аграрный университет»

Кафедра Землеустройства и кадастра

Техническая инвентаризация объектов недвижимости

Методические рекомендации по выполнению лабораторных работ

Направление –21.03.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2021

УДК 332.642

Составители:

Составители:

старший преподаватель кафедры землеустройства и кадастра
доктор географических наук, доцент
кандидат геогр. наук, доцент
доктор с.-х. наук, профессор
ассистент
ассистент
ассистент
старший преподаватель
старший преподаватель

Л.В. Кипа;
А.В. Лошаков;
С.В. Одинцов;
Е.В. Письменная;
М.Ю. Азарова;
М.Г. Касмынина;
О.В. Булавинова;
Д.И. Иванников;
М.С. Мельник

Рецензент

доктор сельскохозяйственных наук, профессор Есаулко А.Н.

Техническая инвентаризация объектов недвижимости: методические указания по выполнению лабораторных работ / Л.В. Кипа, и др.; Ставропольский государственный аграрный университет. - Ставрополь: АГРУС, 2021. - 63 с.

Для студентов вузов, обучающихся по направлению 21.03.02 - Землеустройство и кадастры.

Утверждены к изданию методической комиссией агрономического факультета СтГАУ (протокол № 1 от 26.08.2021 г.).

УДК 332.642

© Составители, 2021

© ФГБОУ ВПО Ставропольский государственный аграрный университет, 2021

Лабораторное занятие 1

Закон РФ «О государственном земельном кадастре недвижимости», предмет регулирования, состав необходимых документов

Цель: Изучить основания осуществления кадастрового учета, лиц, имеющих право на обращение с заявлениями о кадастровом учете, порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета, состав необходимых документов для проведения кадастрового учета объектов недвижимости, решение об осуществлении кадастрового учета.

Содержание:

1. Основания осуществления кадастрового учета

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

Если документ представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, верность электронного образа данного документа должна быть засвидетельствована в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

2. Лица, имеющие право на обращение с заявлениями о кадастровом учете

1. С заявлениями о кадастровом учете вправе обратиться лица (далее также - заявители) или 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. При этом от имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о кадастровом учете вправе обратиться также их представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников; от имени собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (если число этих собственников превышает пять) - представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания этих

собственников; от имени членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан - представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

3..Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета

1. 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.

1.1. 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.

2. 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.

3. Если предусмотренный документ представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, верность электронного образа данного документа должна быть засвидетельствована в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

4. Состав необходимых документов для проведения кадастрового учета объектов недвижимости

1) Необходимые для кадастрового учета документы представляются заявителем вместе с заявлением.

2) 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 настоящего Федерального закона местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный с учетом настоящего пункта межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);

3) Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в - 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;

4) Акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости);

5) Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

6) Копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости ;

7) 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);

8) Копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель;

9) Копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка;

10) Копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения;

11) 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;

12) Копии документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка;

13) Копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации присвоение адреса объекту недвижимости или изменение такого адрес.

5.Решение об осуществлении кадастрового учета

1. 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.

2. 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 частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона срока, обязан выдать заявителю или его представителю либо при наличии в заявлении указания о выдаче указанных в настоящей части документов через многофункциональный центр передать такие документы в многофункциональный центр для выдачи заявителю или его представителю:

1) кадастровый паспорт 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).

Указанные документы направляются органом кадастрового учета заявителю или его представителю в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

3. В случае, если в заявлении указано о необходимости получения документов в форме документов на бумажном носителе, орган кадастрового учета обязан выдать такие документы соответствующему заявителю или его представителю лично под расписку либо не позднее рабочего дня, следующего за десятым рабочим днем со дня истечения установленного частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона срока, направить такие документы посредством почтового отправления по указанному

в соответствующем заявлении почтовому адресу либо при наличии в заявлении указания о выдаче таких документов через многофункциональный центр.

4. В случае завершения кадастрового учета орган кадастрового учета вправе направить посредством почтового отправления, если заявление о кадастровом учете содержит соответствующую просьбу.

Лабораторное занятие 2

Разделы ГКН, порядок представления сведений, порядок кадастрового учета, сроки, состав документов для КУ, решение, приостановка, отказ, согласование

Цель: Изучить разделы государственного кадастра недвижимости, порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, информационное основания осуществления кадастрового учета взаимодействие при ведении государственного кадастра недвижимости.

Содержание:

Статья 13. Разделы государственного кадастра недвижимости

1. Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:

- 1) реестр объектов недвижимости;
- 2) кадастровые дела;
- 3) кадастровые карты.

2. Реестр объектов недвижимости представляет собой систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах.

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

4. Кадастровые карты представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости 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. Орган кадастрового учета ведет в электронной форме кадастровые карты, предназначенные для использования

неограниченным кругом лиц (далее - публичные кадастровые карты). Состав сведений публичных кадастровых карт, а также состав сведений иных кадастровых карт и виды таких карт в зависимости от целей их использования устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети "Интернет" для просмотра без подачи запросов и взимания платы. На публичных кадастровых картах также воспроизводятся дополнительные сведения, предоставленные органу кадастрового учета федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Состав, перечень таких сведений, порядок и способы их предоставления органу кадастрового учета определяются Правительством Российской Федерации.

Статья 14. Порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости

1. Общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются органом кадастрового учета по запросам (далее также в настоящей статье - запросы о предоставлении сведений) любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, а также с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, использования иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости.

2. Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются в виде:

- 1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;
- 2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;
- 3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;
- 4) кадастрового плана территории;
- 4.1) кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости;(в ред. Федерального закона от 23.07.2013 N 250-ФЗ)
- 5) в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

3. Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, любая кадастровая выписка

о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

4. Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения об объекте недвижимости.

5. Кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.

5.1. Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и его кадастровом номере.

6. 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.

7. Орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений устанавливает порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в том числе:

1) формы документов, указанных в пунктах 2 - 4.1 части 2 настоящей статьи, запросов о предоставлении сведений, а также требования к составу сведений таких документов и запросов;

2) перечень документов, прилагаемых к запросу о предоставлении сведений, и способы их представления в орган кадастрового учета;

3) требования к формату документов, указанных в пунктах 2 - 4.1 части 2 настоящей статьи, запросов о предоставлении сведений, если такие документы и запросы направляются в электронной форме;

4) порядок направления документов, указанных в пунктах 2 - 4.1 части 2 настоящей статьи, запросов о предоставлении сведений, решений об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, уведомлений об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений, в том числе посредством почтового отправления, использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, или иных технических средств связи;

5) порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости;

6) сроки предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в зависимости от способов их предоставления и с учетом максимального срока предоставления таких сведений, установленного настоящим Федеральным законом

8. Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения, за исключением сведений, предоставляемых в виде кадастровых планов территорий, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса (максимальный срок), если иное не установлено настоящим Федеральным законом. Срок предоставления запрашиваемых сведений в виде кадастровых планов территорий не может превышать пятнадцать рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса.

8.1. При направлении запроса через многофункциональный центр срок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, исчисляется со дня передачи такого запроса многофункциональным центром в орган кадастрового учета.

8.2. По межведомственным запросам федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, и многофункциональных центров запрашиваемые сведения, в том числе кадастровые планы территорий, предоставляются не позднее пяти рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета межведомственного запроса.

9. Если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют запрашиваемые сведения, орган кадастрового учета в срок, предусмотренный частью 8 настоящей статьи, выдает (направляет) обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений либо уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений. При наличии в запросе указания о получении (выдаче) сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, через многофункциональный центр орган кадастрового учета обязан передать в многофункциональный центр подготовленный в срок, предусмотренный частью 8 настоящей статьи, документ, содержащий запрашиваемые сведения, либо обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, либо

уведомление об отсутствии запрашиваемых сведений в государственном кадастре недвижимости.

10. Решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений может быть обжаловано в судебном порядке.

11. За предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, предоставление информации, указанной в части 6 настоящей статьи, 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 настоящей частью, при этом возврату подлежат средства в размере, превышающем размер установленной платы.

12. Орган кадастрового учета предоставляет бесплатно сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, за исключением кадастрового плана территории в форме документа на бумажном носителе:

1) федеральным органам исполнительной власти, их территориальным органам, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, подведомственным федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации или органам местного самоуправления организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг за исключением кадастровых инженеров, и многофункциональным центрам

2) Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта в отношении земельных участков, предназначенных для размещения олимпийских объектов;

3) Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства, если соответствующие сведения необходимы для обеспечения деятельности указанного Фонда, осуществляемой в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";

4) судам, правоохранным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями, а также органам прокуратуры Российской Федерации в целях осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации.

13. Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляется бесплатно по запросам любых лиц.

Статья 15. Информационное взаимодействие при ведении государственного кадастра недвижимости

1. Органы государственной власти и органы местного самоуправления в порядке, установленном в соответствии с настоящей статьей, обязаны

направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений:

- 1) об установлении или изменении прохождения Государственной границы Российской Федерации;
- 2) об установлении или изменении границы между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования;
- 3) об установлении или изменении границ населенного пункта;
- 4) об установлении или изменении границ зоны с особыми условиями использования территорий;
- 5) об утверждении правил землепользования и застройки;
- 6) об изменении вида разрешенного использования земельного участка;
- 7) об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
- 8) о присвоении адресов объектам недвижимости или об изменении таких адресов;
- 9) о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- 10) о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение.

2. Органы охраны объектов культурного наследия в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия соответствующих решений обязаны направлять в орган кадастрового учета документы, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений:

- 1) о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 2) об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр;
- 3) об исключении объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 4) об отказе включить выявленный объект культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. 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 направляет в орган кадастрового учета документы, необходимые для внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости.

4. Перечень и содержание документов, направляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления в орган кадастрового учета в случаях, установленных частями 1 - 3 настоящей статьи, порядок их направления, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, требования к формату таких документов в электронной форме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Обязательным приложением к документам, направляемым в орган кадастрового учета, в соответствии с пунктами 2 - 5 части 1 настоящей статьи является карта (план) объекта землеустройства, подготовленная в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 18 июня 2001 года N 78-ФЗ "О землеустройстве".

6. Органы государственной власти и органы местного самоуправления направляют в орган кадастрового учета документы в соответствии с настоящей статьей в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решений, указанных в части 1 настоящей статьи, а в случае, если в соответствии с частью 5 настоящей статьи требуется карта (план) объекта землеустройства, в течение шести месяцев с даты принятия указанных в части 1 настоящей статьи решений. При этом карта (план) объекта землеустройства направляется в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего ее лица.

7. В случае, если указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи сведения не внесены в государственный кадастр недвижимости в сроки, установленные настоящей статьей, заинтересованное лицо вправе обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о внесении соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости. Орган кадастрового учета самостоятельно запрашивает содержащие указанные сведения документы в органах государственной власти и органах местного самоуправления.

Порядок кадастрового учета

Статья 16. Основания осуществления кадастрового учета

1. Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования (далее также - снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 10 - 21, 25 - 29 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений об объекте недвижимости.

2. Постановление на учет и снятие с учета объекта недвижимости, а также кадастровый учет в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 13 - 20, 25 - 29 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений (далее также - учет изменений объекта недвижимости), кадастровый учет в связи с изменением

сведений, указанных в пункте 9 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона (далее - учет части объекта недвижимости), или сведений, указанных в пункте 21 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона (далее - учет адреса правообладателя), осуществляются, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, на основании заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом для осуществления такого учета документов, представленных заявителем или представленных в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Форма указанного заявления устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

3. Кадастровый учет в связи с изменением любых указанных в пунктах 7, 11 - 20, 25 - 30 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений осуществляется также на основании соответствующих документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия или в ином установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке. Кадастровый учет в связи с изменением указанных в пункте 11 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений осуществляется также на основании поступивших в соответствии со статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в орган кадастрового учета сведений о кадастровой стоимости

4. Если иное не установлено настоящим Федеральным законом, никто не вправе требовать иначе как на основании решения суда, в том числе в связи с совершением сделки, от собственника поставленного на учет объекта недвижимости или от иного лица осуществления учета изменений данного объекта недвижимости.

5. В случае поступления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете в связи с изменением указанных в пунктах 7, 13 - 16 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений об объекте недвижимости и при этом непоступления соответствующих документов из уполномоченных органа государственной власти или органа местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия орган кадастрового учета самостоятельно запрашивает такие документы, если такие документы не представлены заявителем по собственной инициативе. (в ред. Федерального закона от 23.07.2013 N 250-ФЗ)

6. Орган кадастрового учета при поступлении заявления о кадастровом учете и представлении заявителем необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом для кадастрового учета документов самостоятельно запрашивает иные необходимые в соответствии со статьей 22 настоящего Федерального закона для кадастрового учета документы, если такие документы не представлены заявителем по собственной инициативе и обязанность по представлению таких документов не возложена на заявителя в соответствии с настоящим Федеральным законом. (в ред. Федерального закона от 23.07.2013 N 250-ФЗ)

7. При осуществлении кадастрового учета на основании соответствующих документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия или в ином установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке, применяются правила статей 26 и 27 настоящего Федерального закона. (в ред. Федерального закона от 23.07.2013 N 250-ФЗ)

. Состав необходимых для кадастрового учета документов

1. Если иное не следует из настоящего Федерального закона, необходимые для кадастрового учета документы представляются заявителем вместе с заявлением. Необходимыми для кадастрового учета документами являются:(в ред. Федерального закона от 01.07.2011 N 169-ФЗ)

Пункт 1) - Утратил силу. (в ред. Федерального закона от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

2) 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;

3) 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 настоящего Федерального закона сведений о таком объекте недвижимости) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию - 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;

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

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

б) 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);

7) 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;

8) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель, - запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 8 статьи 15 настоящего Федерального закона;

9) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, - запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 8 статьи 15 настоящего Федерального закона;

10) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения - запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 8 статьи 15 настоящего Федерального закона;

11) 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;

12) копии документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка.

13) копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации присвоение адреса объекту недвижимости или изменение такого адреса, запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 5 статьи 16 настоящего Федерального закона.

2. Верность копии документа, представленной в соответствии с пунктами 2, 3, 6 - 10, 13 части 1 настоящей статьи, должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. Верность копии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления вместо засвидетельствования в нотариальном порядке может быть заверена печатью и подписью уполномоченного должностного лица указанного органа. При этом представление копии соответствующего документа не требуется в случае, если заявитель или его представитель лично представляет в орган кадастрового учета непосредственно либо через многофункциональный центр соответствующий документ в подлиннике. Этот документ после его копирования органом кадастрового учета или многофункциональным

центром возвращается заявителю или его представителю при выдаче предусмотренной частью 3 статьи 21 настоящего Федерального закона расписки

3. Если предусмотренный настоящей статьей документ представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, верность электронного образа данного документа должна быть засвидетельствована в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Статья 23. Решение об осуществлении кадастрового учета

1. 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.

2. 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 частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона срока, обязан выдать заявителю или его представителю либо при наличии в заявлении указания о выдаче указанных в настоящей части документов через многофункциональный центр передать такие документы в многофункциональный центр для выдачи заявителю или его представителю:

- 1) кадастровый паспорт объекта недвижимости;
- 2) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете новые сведения о таком объекте 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;
- 4) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о прекращении существования такого объекта недвижимости

2.1. Указанные в части 2 настоящей статьи документы направляются органом кадастрового учета заявителю или его представителю в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия

соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

3. В случае, если в заявлении указано о необходимости получения предусмотренных частью 2 настоящей статьи документов в форме документов на бумажном носителе, орган кадастрового учета обязан выдать такие документы соответствующему заявителю или его представителю лично под расписку либо не позднее рабочего дня, следующего за десятым рабочим днем со дня истечения установленного частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона срока, направить такие документы посредством почтового отправления по указанному в соответствующем заявлении почтовому адресу либо при наличии в заявлении указания о выдаче таких документов через многофункциональный центр не позднее рабочего дня, следующего со дня истечения установленного частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона срока, передать такие документы в многофункциональный центр для выдачи заявителю или его представителю.

4. В случае завершения кадастрового учета орган кадастрового учета вправе направить посредством почтового отправления, если заявление о кадастровом учете содержит соответствующую просьбу, или выдать указанный в части 2 настоящей статьи документ до дня истечения установленного частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона срока.

5. Орган кадастрового учета одновременно с выдачей или направлением предусмотренных частью 2 настоящей статьи документов в форме документов на бумажном носителе бесплатно выдает или направляет один дополнительный экземпляр указанных документов, если заявление о кадастровом учете содержит просьбу о выдаче или направлении дополнительного экземпляра.

Статья 26. Приостановление осуществления кадастрового учета

1. Орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления кадастрового учета (далее - решение о приостановлении), если такое приостановление допускается в соответствии с правилами настоящей статьи.

2. Осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если:

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

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

3) местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми

сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения;

4) не представлены необходимые для кадастрового учета документы, за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Федеральным законом 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 настоящего Федерального закона;

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.

2.1. Орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления постановки на учет земельного участка также в случае, если доступ к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута.

3. Орган кадастрового учета при принятии в соответствии с пунктом 1, 2 или 3 части 2 настоящей статьи решения о приостановлении должен установить возможные причины возникновения обстоятельств, являющихся основанием для принятия такого решения.

4. Решение о приостановлении должно содержать причину приостановления осуществления кадастрового учета с обязательной ссылкой на соответствующие положения части 2 настоящей статьи. Если такое решение принято в соответствии с пунктом 1, 2, 3, 5, 6 или 7 части 2 настоящей статьи, в нем указываются обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, а также выявленные органом кадастрового учета возможные причины возникновения этих обстоятельств и рекомендации по устранению данных причин. Если решение о приостановлении принято в соответствии с пунктом 4 части 2 настоящей статьи, такое решение должно содержать указание на все документы, которые отсутствуют и которые должны быть представлены для

осуществления соответствующего кадастрового учета. Если такое решение принято на основании пункта 5 части 2 настоящей статьи, оно должно содержать также рекомендации о доработке представленных документов.

5. Решение о приостановлении должно быть принято не позднее срока, установленного частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона.

6. Орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения о приостановлении, направляет заявителю уведомление о принятии такого решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

7. В случае, если в заявлении указано о необходимости получения решения о приостановлении в форме документа на бумажном носителе, орган кадастрового учета обязан выдать заверенную копию решения о приостановлении соответствующему заявителю или его представителю лично под расписку либо не позднее рабочего дня, следующего за пятым рабочим днем со дня истечения установленного частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона срока, направить заверенную копию такого решения посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному в заявлении почтовому адресу.

8. Если причиной возникновения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении в соответствии с пунктом 1, 2 или 3 части 2 настоящей статьи, являются ошибки в государственном кадастре недвижимости, исправление таких ошибок осуществляется в установленном статьей 28 настоящего Федерального закона порядке.

9. Осуществление кадастрового учета приостанавливается на срок до устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца. Принятие решения о приостановлении прерывает течение срока, установленного частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона. Часть такого срока, истекшая до принятия этого решения, не засчитывается в новый срок, течение которого начинается со дня устранения соответствующих обстоятельств.

10. Решение о приостановлении может быть обжаловано в судебном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план, акт обследования, представленные для осуществления кадастрового учета.

Статья 27. Отказ в осуществлении кадастрового учета

1. Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета, если принятие такого решения допускается в соответствии с правилами настоящей статьи.

2. 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 настоящим Федеральным законом;

3) 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;

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

5) с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

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

7) межевой план, технический план или акт обследования заверен подписью неуправомоченного лица.

8) 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.

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

2) 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;

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

7) 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;

8) 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 пять процентов.

9) граница земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, не считается согласованной, если такое согласование предусмотрено настоящим Федеральным законом.

4. 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. 5. 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 настоящим Федеральным законом 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 указанных границ нарушен установленный настоящим Федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с настоящим Федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ уточненными в порядке разрешения земельного спора.

6. 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 настоящего Федерального закона особенностями осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости.

7. 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.

8. Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета должно содержать причину отказа с обязательной ссылкой на положения настоящей

статьи, послужившие основанием для принятия такого решения, и указание на допущенные нарушения.

9. Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета должно быть принято не позднее срока, установленного частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона.

10. Орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе в осуществлении кадастрового учета, направляет заявителю уведомление о принятии такого решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. 11. В случае, если в заявлении указано о необходимости получения решения об отказе в осуществлении кадастрового учета в форме документа на бумажном носителе, орган кадастрового учета обязан выдать заверенную копию решения об отказе в осуществлении кадастрового учета соответствующему заявителю или его представителю лично под расписку либо не позднее рабочего дня, следующего за пятым рабочим днем со дня истечения установленного частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона срока, направить заверенную копию такого решения посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному в заявлении почтовому адресу. 13. Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план, акт обследования, представленные для осуществления кадастрового учета.

Лабораторное занятие 3

Основным признаки объекта недвижимости. Понятие недвижимости.

Связь объекта градостроительной деятельности с землей.

Цель: Изучить деление имущества на движимое и недвижимое берет свое начало со времен римского права, и общеизвестно, что недвижимое имущество является базой, без которой невозможно существование ни одного развитого общества и государства. Рассмотрим, как же трактуется понятие недвижимости.

Содержание:

«Недвижимое имущество — это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней» .

«...имущества являются недвижимыми по их природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют» .

«Недвижимость, недвижимое имущество — реальная земельная и вся материальная собственность. Включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле» .

«Недвижимыми имуществом признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги» .

Как видно из вышеприведенных определений, все они тесно перекликаются и в своей основе имеют одно и то же значение — земля и все то, что неотрывно с ней связано. В общем случае это — справедливо.

На сегодняшний момент Гражданским кодексом Российской Федерации — далее ГК РФ определяется, что к недвижимым вещам - относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимости относятся кондоминиумы и предприятия как имущественные комплексы.

Таким образом, к отличительной особенности недвижимости относится ее неразрывная связь с землей, что в свою очередь предполагает ее значительную стоимость. Вне связи с земельными участками недвижимые объекты теряют обычное назначение и соответственно понижаются в цене.

Так, не рассматриваются в качестве недвижимости деревья, выращиваемые в специальных питомниках, или дома, предназначенные под снос.

Вместе с тем закон относит к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе являются недвижимыми. К ним относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Юридическое признание указанного имущества в качестве недвижимого, обусловлено тем, что оно является дорогостоящим и поэтому требует особого порядка регистрации, который предусмотрен для недвижимости.

Понятие и виды упомянутых транспортных средств раскрываются в соответствующих транспортных уставах и кодексах. Так, Кодекс торгового мореплавания определяет понятие морского судна, а понятие космических объектов дается в международных конвенциях.

Объекты недвижимости также различаются по своему происхождению:

- созданные природой без участия труда человека;
- являющиеся результатом труда человека;
- созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

ГК РФ выделяет недвижимость в самостоятельный объект права.

Определение недвижимости как в странах с развитой рыночной экономикой, так и в России, в дореволюционной и в современной, не имеет серьезных различий и в основном совпадает.

Правда вызывает споры правомерность отнесения к недвижимому имуществу таких движимых объектов, как космические, воздушные и морские корабли, однако целью настоящего учебного пособия не является изучение приравненного к недвижимости имущества.

Специфической разновидностью недвижимости является также кондоминиум. Закон РФ «О товариществах собственников жилья» от 24 мая 1996 г. определяет кондоминиум как единственный комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в которых отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещение), находятся в собственности граждан, юридических лиц, РФ, субъектов РФ, муниципальных образований — частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части находятся в их общей долевой собственности. Помещением считается единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей. Общее имущество - части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением. В состав кондоминиума могут входить следующие объекты:

- одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, бассейнами, водоемами, многолетними зелеными насаждениями и другими подобными объектами;

- несколько компактно расположенных зданий и сооружений — односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

Кондоминиум может состоять из отдельной части здания размером не менее одной блок секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел. Отдельная часть здания может быть выделена в отдельный кондоминиум при условии, что надстройка либо снос этой блок секции не нарушат целостности других частей здания, не входящих в состав данного кондоминиума.

Кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, а также права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством с предоставлением паспорта домовладельца.

В случае создания для управления кондоминиумом товарищества собственников жилья оно может, помимо прочего, заниматься продажей недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества. Договоры от имени товарищества заключает правление товарищества.

Что касается прав собственника квартиры на отчуждение принадлежащей ему недвижимости, то он вправе отчуждать свою долю в

праве общей долевой собственности на общее имущество жилого здания, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. По сути это означает, что соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует судьбе права собственности на жилье. В соответствии с Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики» недвижимостью в жилищной сфере среди прочих объектов являются также квартиры, элементы инженерной инфраструктуры и т.д.

Одним из неурегулированных в полной мере остается вопрос о возможности отнесения к недвижимости имущества, которое не имеет неразрывной связи с земельным участком, однако отделить его от этого земельного участка было бы достаточно сложно.

Речь, в частности, может идти о статуях весом несколько тонн, не скрепленных с фундаментом, или зданиях, установленных на поверхности земли на блоках.

Естественным, созданным природой, всеобщим базисом любой экономической и социальной деятельности человечества является земля. В сфере недвижимости под словом земля понимается земельный участок.

Земельный участок - это часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю .

Имея в качестве составной части земельный участок, все искусственные постройки (объекты недвижимости) обладают родовыми признаками, которые позволяют отличить их от движимых объектов. Это:

1. Стационарность, неподвижность. Признак характеризуется прочной физической связью объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования.

2. Материальность. Следует отметить тот факт, что недвижимость всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики объекта недвижимости включают, например, данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, об окружающей среде, о подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т.д. Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта, которая и составляет основу стоимости недвижимости. Однако сама по себе она не определяет стоимость. Любой объект обладает стоимостью, имея в той или иной мере такие характеристики, как пригодность и ограниченный характер предложения. Ограниченность предложения должна присутствовать для создания значительной стоимости. Социальные идеалы и стандарты, экономическая деятельность и тенденции, законы, правительственные решения и действия, природные силы оказывают влияние на поведение людей, и все это,

взаимодействуя между собой, создает, сохраняет, изменяет или уменьшает стоимость недвижимости. Здесь также следует заметить, что недвижимость является одним из немногих товаров, стоимость которых не только практически всегда стабильна, но и имеет тенденцию к постепенному росту с течением времени.

3. Долговечность недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов.

Например, согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП) жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий) подразделяются на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет.

Длительность кругооборота земли при правильном ее использовании бесконечна, а нарушение правильной ее эксплуатации приведет к невозможным потерям.

Кроме основных родовых признаков недвижимости, можно выделить и частные признаки, которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов недвижимости.

Практически невозможно говорить о двух одинаковых квартирах, о двух одинаковых участках, о двух одинаковых строениях, т.к. у них будут обязательно различия в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже к сторонам света, что показывает разнородность, уникальность и неповторимость каждого объекта недвижимости.

Недвижимость обладает повышенной экономической ценностью. Это обусловлено тем, что она предназначена для длительного пользования и не потребляется в процессе использования. Как правило, она обладает конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии.

Кроме этого, объект недвижимости всегда имеет свое функциональное назначение. Оно может быть производственным и непроизводственным. При производственном назначении объект недвижимости прямо или косвенно участвует в создании продукции, выполнении работ, оказании услуг. При непроизводственном — обеспечивает условия для проживания и обслуживания людей.

Недвижимость всегда выступает как объект долгосрочного инвестирования. Чаще всего это связано с тем, что приобретение объекта недвижимости по частям не представляется возможным, т.к. для вложения капитала в объект недвижимости требуется значительная его величина. Кроме того, если говорить о доходной стороне дела, денежные вложения в объекты недвижимости представляют собой затраты с достаточно высоким сроком окупаемости.

Необходимо отметить, что некоторые виды недвижимости могут переходить в движимое имущество. Так, например, леса и многолетние

насаждения по определению относятся к недвижимости, а заготовленный лес это уже движимое имущество.

Следует обратить внимание, что оборудование, размещенное в зданиях и сооружениях относится к движимому имуществу. Но т.к. оно стало неотъемлемой частью объекта недвижимости, то в случае сделки по этому объекту, следует детально описывать все движимое имущество, включаемое в состав недвижимого (особенно это касается имущества, подлежащего изъятию при совершении сделки).

Часто при совершении сделок с недвижимостью может передаваться набор прав и интересов, не являющихся частью недвижимости. Это могут быть права аренды, преимущественного приобретения или другие интересы

В частности, сервитут — это «право ограниченного пользования чужим земельным участком», которое «может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд...».

Итак, к недвижимости относятся наиболее ценные и общезначимые объекты основных средств, а такие объекты недвижимости, как земля и недра имеют большую не только экономическую, но и стратегическую значимость для любого государства во все времена.

Например, в докапиталистический период, земля являлась единственным значимым источником богатства как каждого человека в отдельности, так и государства и общества в целом.

Недвижимость в любом общественном устройстве является объектом экономических и государственных интересов, и поэтому для этой категории имущества введена обязательность государственной регистрации прав на него, которая позволяет идентифицировать объект и субъект права, ибо связь между объектом недвижимости и субъектом прав на него невидима, а передача недвижимости путем физического перемещения невозможна.

Лабораторное занятие 4

Основные виды показателей качества зданий, сооружений и их элементов.

Цель; Изучить Основные виды показателей качества зданий, сооружений и их элементов.

Содержание:

Техническая эксплуатация зданий - использование зданий по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.

Нормальная эксплуатация - эксплуатация, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или заданиях на проектирование технологическими или бытовыми условиями.

Содержание жилого дома - комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома (техническая эксплуатация, санитарное обслуживание, текущий и капитальный ремонт).

Эксплуатационные показатели здания - совокупность технических, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик жилого здания, обуславливающих его качество.

Эксплуатационные требования к жилому зданию - установленные нормативными документами условия к жилому зданию, обеспечивающие его эффективную эксплуатацию.

Техническое обслуживание здания - комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов, заданных параметров и режимов работы его конструктивных элементов и технических устройств.

Капитальный ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания, с заменой, при необходимости, конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

Текущий ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий в целях устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания эксплуатационных показателей.

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей в целях улучшения условий проживания, максимального устранения физического и морального износа.

Снос здания - исключительная мера, связанная с градостроительными и другими объективными обстоятельствами

Физический износ здания - процесс постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей зданий, вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.

Моральный износ здания - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия проживания, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации жилья в соответствии с развивающимися потребностями населения.

Ветхое состояние здания - состояние, при котором конструкция и основание перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям. Оценка технического состояния здания соответствует его физическому износу в пределах 60-80 %.

Аварийное состояние здания - состояние здания, при котором его дальнейшая эксплуатация должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности обеспечения безопасного проживания в нем людей.

Деформация здания - изменение формы и размеров, а также потеря устойчивости здания под влиянием различных нагрузок и воздействий.

Отказ - событие, заключающееся в нарушении исправного состояния объекта.

Причина отказа - события и процессы, вызвавшие возникновение отказа объекта. По виду причин отказов различают:

- конструктивный отказ, возникающий из-за несовершенства или нарушения установленных норм проектирования и конструирования;
- эксплуатационный отказ из-за нарушения установленных правил или условий эксплуатации;
- деградационный отказ, обусловленный естественными процессами старения, изнашивания, коррозии и усталости при соблюдении всех установленных правил и норм.

В настоящее время в РФ действует Положение о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47.

Организации технической инвентаризации (ОТИ) при обходах жилого фонда составляют предварительные списки непригодных для постоянного проживания жилых зданий и жилых помещений. Представители ОТИ входят в состав межведомственной комиссии при подготовке акта о признании жилого здания или жилого помещения непригодным для проживания. Технический паспорт дома и соответствующие чертежи здания, подготовленные ОТИ, с указанием износа основных конструктивных элементов и дома в целом либо отдельного помещения, входят в перечень документов, необходимых для подготовки технического заключения о техническом состоянии, целесообразности и стоимости ремонта, реконструкции, модернизации, переоборудования для использования в иных целях или сноса, а также отнесения жилых зданий и жилых помещений к нежилому фонду

Лабораторное занятие 5

Оформление договора на выполнение работ. Виды работ по техучету подготовка технической документации.

Цель: Изучить основные понятия, полномочия и функции органов технического учета.

Содержание:

Техническая инвентаризация объектов недвижимости осуществляется на основании договора подряда, заключаемого ОТИ с правообладателем или органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о проведении технической инвентаризации.

Техническая инвентаризация объекта недвижимости, находящегося в общей (совместной или долевой) собственности, может проводиться ОТИ по

заявлению любого из собственников на основании заключенного с ним договора подряда.

Установление конкретных составляющих объекта недвижимости производится правообладателем на основании проектной документации на строительство (реконструкцию), исполнительной учетно-технической документации и разрешения на ввод (акта ввода) здания в эксплуатацию.

Подготовительные работы:

ознакомление с правоустанавливающими документами;

заключение договора с заказчиком на проведение первичной технической инвентаризации здания;

изучение материалов предыдущих обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объекту инвентаризации;

определение количества персонала, необходимого для проведения технической инвентаризации в полном объеме в установленные договором сроки;

подбор и подготовка производственного персонала (ознакомление с инструкциями на производство работ, с учетом требований соблюдения техники безопасности при производстве работ).

При необходимости - съемка земельного участка, относящегося к объекту инвентаризации.

Съемка, обследование и техническое описание объекта и его составляющих и составление абриса.

Составление ситуационного плана.

Составление плана объекта (плана расположения зданий и сооружений на земельном участке).

При необходимости построение поэтажных планов зданий.

Вычисление площадей и объемов.

Составление экспликаций к планам.

Определение физического износа объекта.

Определение инвентаризационной стоимости объекта.

Составление технического (кадастрового) паспорта (технического описания объекта).

Проверка и приемка выполненных исполнителем работ.

Технический учет объекта (присвоение инвентарного номера и включение материалов технической инвентаризации в архив ОТИ).

Согласование документации с Заказчиком, передача ему оригинала технической документации и подписание акта приема-передачи выполненных работ.

Организация и проведение работ при текущей технической инвентаризации

Текущая техническая инвентаризация проводится по заявке правообладателя объекта недвижимости при изменении его технических или качественных характеристик (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного

благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок, подлежащих государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Подготовительные работы при текущей технической инвентаризации объекта недвижимости осуществляются ОТИ в следующей последовательности: ознакомление с правоустанавливающими документами; заключение договора с заказчиком на проведение текущей технической инвентаризации объектов недвижимости; изучение материалов предшествовавших обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объекту инвентаризации; определение количества персонала, необходимого для производства обследований объекта во всем его объеме в установленные договором сроки; подбор и подготовка производственного персонала (ознакомление с инструкциями на производство работ, с учетом требований соблюдения техники безопасности при производстве работ).

Обследование объекта недвижимости в целях выявления фактов возведения, восстановления, надстройки, реконструкции или сноса объекта или его составляющих. Сравнение полученных в результате обследования сведений с имеющимися у инвентаризатора сведениями об объекте.

Определение измененных количественных и качественных характеристик объекта. Внесение соответствующих дополнений и изменений в техническую документацию (технический (кадастровый) паспорт объекта).

.Определение инвентаризационной стоимости объекта в случае принадлежности его физическому лицу. Составление выходной документации на объект. Проверка и приемка выполненных работ. Включение материалов текущей технической инвентаризации в архив ОТИ.

Лабораторное занятие 6

Обязательность технического учета объектов недвижимости. Цели создания единой системы технического учета объектов недвижимости.

Цель: Изучить право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи.

Содержание:

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право

хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

2. В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

3. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.

Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.

5. Утратил силу с 1 октября 2013 г.

6. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

Лабораторное занятие 7

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости

Цель: Изучить Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Содержание:

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя: принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке; отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки; определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости; экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости; утверждение результатов определения кадастровой стоимости; опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости; внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Определение кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 марта 2011 г. N 113.

Правила проведения государственной кадастровой оценки земель утверждены утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316.

Настоящие Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

1. Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами. Для проведения указанных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".

2. Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.

3. Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет.

4. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

5. Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

6. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

7. Государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

8. В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории.

Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

9. Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

10. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

11. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

12. Споры, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки земель, рассматриваются в судебном порядке.

13. При проведении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков, а также текущих изменений, связанных с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков, определение их кадастровой стоимости осуществляется на основе результатов государственной кадастровой оценки земель.

Под кадастровой стоимостью, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость здания, помещения определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке.

Результаты определения кадастровой стоимости здания, помещения отражаются в Акте определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащем сведения в объеме о:

- основания определения кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- среднем удельном показателе кадастровой стоимости объектов недвижимости соответствующего назначения
- определенных в соответствии с настоящим Порядком кадастровой стоимости (в руб.) и удельном показателе кадастровой стоимости (в руб./кв. м) объекта недвижимости;
- лице, его составившем, и уполномоченном лице, его утвердившем.

Кадастровая стоимость здания определяется путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости соответствующего назначения по кадастровому кварталу, в котором расположено здание, на его площадь. Эту информацию можно найти в Приказе Министерства Имуущественных отношений Ставропольского края от 25 декабря 2012 г. № 203 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Ставропольском крае»

В случае отсутствия объекта недвижимости соответствующего назначения в кадастровом квартале, в котором расположено здание, используется минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости объекта недвижимости соответствующего назначения в смежных кадастровых кварталах.

Результаты определения кадастровой стоимости здания, помещения отражаются в Акте определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащем сведения в объеме, а также сведения о: основании определения кадастровой стоимости объекта недвижимости; среднем удельном показателе кадастровой стоимости объектов недвижимости соответствующего назначения; определенных в соответствии с настоящим Порядком кадастровой стоимости (в руб.) и удельном показателе кадастровой стоимости (в руб./кв. м) объекта недвижимости; лице, его составившем, и уполномоченном лице, его утвердившем.

В случае, если образование, создание здания, помещения или включение сведений в государственный кадастр недвижимости о ранее учтенном объекте недвижимости, или изменение учетных характеристик происходят (произошли) после даты проведения очередной государственной кадастровой оценки до даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости, кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости определяется заново после утверждения результатов государственной кадастровой оценки на основе указанных результатов.

При возведении зданий и сооружений вблизи или вплотную к уже существующим возникают дополнительные деформации ранее построенных зданий и сооружений.

Опыт показывает, пренебрежение особыми условиями такого строительства может приводить к появлению в стенах ранее построенных зданий трещин, перекосов проемов и лестничных маршей, к сдвигу плит перекрытий, разрушению строительных конструкций, т.е. к нарушению нормальной эксплуатации зданий, а иногда даже к авариям.

При намечаемом новом строительстве на застроенной территории заказчиком и генеральным проектировщиком, с привлечением заинтересованных организаций, эксплуатирующих окружающие здания, должен быть решен вопрос об обследовании этих зданий в зоне влияния нового строительства.

Рядом расположенным зданием считается существующее здание, находящееся в зоне влияния осадок фундаментов нового здания или в зоне влияния производства работ по строительству нового здания на деформации основания и конструкций существующего. Зона влияния определяется в процессе проектирования.

В соответствии с МГСН 2.07-97 в процессе строительства нового здания и в начальный период эксплуатации существующих ответственных подземных и заглубленных сооружений обязательными являются натурные наблюдения (мониторинг) на строительной площадке. При этом в состав проекта необходимо включать раздел «Система мониторинга на площадке».

В процессе проектирования нового здания и разработки проекта мероприятий по обеспечению нормальной эксплуатации существующих зданий уточняются объемы и сроки мониторинга.

Порядок финансирования работ по обследованию существующих зданий и мониторингу определяется заказчиком и генеральным проектировщиком нового строительства.

Для проведения мониторинга привлекаются специализированные организации.

Финансирование работ по проектированию и выполнению мероприятий в существующих зданиях решается по согласованию между заказчиком и генеральным проектировщиком нового строительства и заинтересованными организациями, эксплуатирующими здания.

Наряду с отмеченными выше проблемами обеспечения сохранности и эксплуатационной надежности: как существующее, так и новой застройки, актуальной является проблема экологического и геологического риска, что делает обязательным при проектировании и строительстве проведение мероприятий по снижению интенсивности опасных процессов и повышению стабильности окружающей, и в том числе геологической среды.

Разработка таких мероприятий должна производиться в составе проекта нового строительства и основываться на результатах комплексного мониторинга состояния окружающей среды на стадиях инженерно-геологических и экологических изысканий, строительства и эксплуатации зданий и сооружений.

Мониторинг, осуществленный на стадии изысканий, должен дополняться мониторингом на стадии строительства. Последний, обеспечивает получение данных о ходе выполнения проекта и изменениях в окружающей среде, а для ответственных сооружений является источником информации для принятия решений в ходе научного сопровождения строительства.

Способы обследования технического состояния зданий и сооружений

Обследование технического состояния строительных конструкций является самостоятельным направлением строительной деятельности, охватывающим комплекс вопросов, связанных с обеспечением эксплуатационной надежности зданий, с проведением ремонтно-восстановительных работ, а также с разработкой проектной документации по реконструкции зданий и сооружений. Объем проводимых обследований зданий и сооружений увеличивается с каждым годом, что является следствием ряда факторов: физического и морального их износа, перевооружения и реконструкции производственных зданий промышленных предприятий, реконструкции малоэтажной старой застройки, изменения форм собственности и резкого повышения цен на недвижимость, земельные участки и др. Особенно важно проведение обследований при реконструкции старых зданий и сооружений, что часто связано с изменением действующих нагрузок, изменением конструктивных схем и необходимостью учета современных норм проектирований зданий. В процессе эксплуатации зданий вследствие различных причин происходят физический износ строительных конструкций, снижение и потери их несущей способности, деформации как отдельных элементов, так и здания в целом.

Для разработки мероприятий по восстановлению эксплуатационных качеств конструкций, необходимо проведение их обследования с целью выявления причин преждевременного износа понижения их несущей способности. Очевидно, что обследование зданий и сооружений должны выполняться специализированными организациями и специалистами, обладающими знаниями в самых разных областях строительной науки, а также знающими особенности технологических процессов в

производственных зданиях. Обследование зданий выполняется с целью установления их пригодности к нормальной эксплуатации или необходимости ремонта, восстановления, усиления или ограничений в эксплуатации, как отдельных конструкций, так и зданий в целом. Общей целью обследований технического состояния строительных конструкций являются выявление степени физического износа, причин, обуславливающих их состояние, фактической работоспособности конструкций и разработка мероприятий по обеспечению их эксплуатационных качеств. Обследования проводятся при реконструкции или реставрации зданий, при длительном перерыве (более одного года) в строительстве зданий, при обнаружении в конструкциях дефектов и повреждений, при авариях, а также при изменении нагрузок или функционального назначения здания.

Обследование конструкций с целью определения технического состояния и остаточного ресурса химических предприятий проводится в следующих случаях: - обнаружения дефектов и повреждений (категории «А») при периодических и внеочередных осмотрах; - после пожаров и стихийных бедствий; - после аварии в цехе или в цехах аналогичных производств; - по предписанию органов Госгортехнадзора России; - при изменении технологии производства или его консервации; - необходимости наличия заключения о состоянии промышленных зданий и сооружений для получения организацией лицензии на эксплуатацию производств и объектов; - истечения сроков обследования или нормативных сроков эксплуатации; - при изменении владельца; - при страховании организации; - для определения экономической целесообразности ремонта или реконструкции; - при увеличении нормируемых природно-климатических воздействий (сейсмические, снеговые, ветровые воздействия).

Порядок проведения работ по проведению обследования

Работы по проведению обследования целесообразно выполнять поэтапно: - ознакомление с состоянием конструкций зданий и составление программы обследований; - предварительное обследование конструкций здания; - детальное техническое обследование для установления физико-технических характеристик конструкций; - определение прочности, а в необходимых случаях - жесткости и трещиностойкости конструкций; - оценка технического состояния конструкций по результатам обследования и условий эксплуатации конструкций объекта; - предварительное выявление конструкций, имеющих опасные дефекты, повреждения и деформации, находящихся в аварийном состоянии, с выдачей предложений по проведению первоочередных противоаварийных мероприятий; - определение безопасного способа доступа к конструкции; - разработка в случае необходимости мероприятий по обеспечению эксплуатационных требований к обследуемым зданиям. Состав и объемы работ по обследованию в каждом конкретном случае определяются программой работ на основе технического задания заказчика с учетом требований действующих нормативных документов. В состав работ по обследованию на стадии разработки проектной

документации включаются: - натурные обследования технического (физического) состояния несущих конструкций надземной и подземной частей здания с определением прочностных характеристик конструктивных материалов, а также наличия и степени проявления деформаций и повреждений; - геодезические измерения величин крена зданий, а также отклонений несущих и ограждающих конструкций зданий от вертикали; - аналитическое определение координат углов зданий и других стабильных элементов ситуации; - натурное определение расстояний между существующими объектами; - обмеры натуральных габаритов обследуемых объектов; - определение абсолютных или относительных высотных отметок элементов здания; - уточнение фактических и прогнозируемых нагрузок и воздействий; - установление фактических физико-механических свойств материалов конструкций; - проверку фундаментов при выполнении деформаций каркаса здания и несущей способности грунта при выявлении осадок фундаментов; - обследование прочих элементов здания и обмерные работы; - выявление и обследование помещений и интерьеров, имеющих архитектурно-художественную ценность.

Проектно-техническая документация

Программа обследования составляется на основании технического задания заказчика и результатов ознакомления с проектно-технической документацией строящегося здания, включающей рабочие чертежи и пояснительную записку к ним, а также заключение об инженерно-геологических изысканиях. Ознакомление с проектно-технической документацией обследуемого здания производится с целью учета конструктивных особенностей и особенностей работы конструкций, а также выявления причин и характера дефектов. Перечень технической документации, используемой при обследовании, включает: - паспорт на здание и (или) сооружение; - комплект общестроительных чертежей с указанием всех изменений, внесенных при производстве работ, и отметок о согласовании этих изменений с проектной организацией, разработавшей проект; - акты приемки здания (сооружения) в эксплуатацию с указанием недоделок, акты устранения недоделок; - акты приемочных испытаний, проведенных в процессе эксплуатации; - технический журнал по эксплуатации здания (сооружения); - акты на скрытые работы и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций; - журналы производства работ и авторского надзора; - материалы геодезических съемок; - журналы контроля качества работ; - сертификаты, технические паспорта, удостоверяющие качество конструкций и материалов; - акты противокоррозионных и окрасочных работ; - акты результатов периодических осмотров конструкций; - акты расследования аварий и нарушений технологических процессов, влияющих на условия эксплуатации здания (сооружения) - отчеты, документы и заключения специализированных организаций о ранее выполненных обследованиях; - документы о текущих и капитальных ремонтах, усилениях конструкций; - документы,

характеризующие фактические технологические нагрузки и воздействия и их изменения в процессе эксплуатации; - документы, характеризующие фактические параметры внутри цеховой среды (состав и концентрация газов, влажность, температура, тепло- и пылевыведение и т.д.); Отчеты по инженерно-геологическим условиям территории, на которой расположено здание (сооружение).

При отсутствии рабочих чертежей, данных о свойствах материалов и других необходимых данных, составляется специальное соглашение Заказчика со Специализированной организацией на выполнение дополнительных работ. По проектной документации устанавливаются следующие данные: для зданий - наименование и назначение; наименование проектной организации, разработавшей проект; год завершения строительства; конструктивная схема; серии и марки типовых конструкций, примененных в проекте; монтажные схемы сборных элементов; геометрические размеры элементов и конструкций; проектные нагрузки; расчетные схемы для бетонных конструкций - проектные классы (марки) бетона; для железобетонных конструкций - проектные классы (марки) бетона и арматуры; количество, диаметр, и расположение арматуры; для каменных конструкций - вид кладки; проектные марки камня и раствора; количество, диаметр, вид и расположение арматуры (для армированной кладки); для металлических конструкций - марка или класс прочности стали, дополнительные гарантии качества стали; тип сварочных электродов, марка сварочной проволоки, флюса, защитных газов; диаметр, класс прочности и точности монтажных болтов; для высокопрочных болтов - способ обработки поверхностей и величину контролируемого усилия; диаметр и материал заклепок; требования по изготовлению и монтажу конструкций; для деревянных конструкций - порода и сорт древесины, дополнительные требования к древесине; тип и марка клея для клееных конструкций; марка фанеры; категория защитной обработки древесины; марка или класс прочности стали, алюминиевых сплавов для металлических деталей; количество, материал, диаметр и расположение болтов, нагелей, гвоздей, шурупов и других соединительных элементов.

По исполнительной документации устанавливаются: наименование строительных организаций, осуществивших строительство; сроки строительства с выделением участков здания, возводимых в зимний период; заводы-изготовители конструкций; данные об отступлениях от проекта при строительстве; данные об испытаниях материалов и конструкций; данные о повреждениях конструкций в процессе строительства; данные об испытаниях конструкций. По документации на эксплуатацию здания устанавливаются: данные о технологических нагрузках, в том числе от подъемно-транспортного оборудования; данные об агрессивности среды; сведения о повреждениях, появившихся за время эксплуатации; данные о замене, ремонте и усилении конструкций. При обследованиях после пожара дополнительно устанавливаются: время обнаружения пожара; зона

распространения пожара и время интенсивного горения; температура в помещениях во время пожара; место нахождения очага пожара; средства тушения пожара; максимальная температура нагрева материала конструкций, закладных деталей и сварных соединений; распределение температур по участкам конструкций во время пожара. Предварительный осмотр здания проводится с целью: - определения общего технического состояния конструкций и зон с наибольшим количеством дефектов и повреждений; - выявления аварийных конструкций; - установления возможности доступа к конструкциям, подлежащим обследованию. В случае выявления на этапе предварительного осмотра аварийных конструкций, необходимо выдать рекомендации по предотвращению их обрушения и обеспечения безопасности людей, находящихся в здании.

Необходимо установить фактически действующие нагрузки на фундаменты с учетом собственного веса конструкций, технологического оборудования и временных нагрузок, а также их сочетаний в соответствии со СНиП 2.02.07-85. В необходимых случаях следует также установить: проектную марку и класс бетона, диаметр, класс и количество рабочей и конструктивной арматуры, конструкцию арматурных изделий, марку кирпича и раствора, геометрические размеры конструкций и другие данные.

Параметры зданий, конструкций, дефектов и повреждений, контролируемых при обследовании

Контролируемыми параметрами здания являются: габаритные размеры, этажность, высота этажа; конструктивная схема; тип и глубина заложения фундаментов; нагрузки и воздействия; общий крен, размеры между осями основных конструктивных элементов, отметки характерных узлов, расстояния между узлами и т.д.; геометрические размеры конструктивных элементов; конструкции узлов и стыков, типы и материал несущих и ограждающих конструкций.

Контролируемыми параметрами для бетонных конструкций являются: геометрические размеры; прочность бетона конструкций; проницаемость бетона; щелочность бетона; морозостойкость бетона. Контролируемыми параметрами для железобетонных конструкций являются: геометрические размеры; ширина раскрытия трещин; вид арматуры; прогибы; толщина защитного слоя бетона; прочность бетона конструкций; проницаемость бетона; щелочность бетона; морозостойкость бетона; диаметры, количество и расположение арматуры; прочность арматуры; состояние стыков или узлов сборных конструкций. Контролируемыми параметрами для каменных конструкций являются: тип и качество выполнения кладки; вид и марки камней и раствора; геометрические размеры; прочность камней и раствора; морозостойкость камней; толщина швов кладки; величина пустошовки; вид, диаметры, количество и расположение арматуры; прочность арматуры; влажность кладки.

В число контролируемых параметров, при обследовании бетонных, железобетонных и каменных конструкций, следует включать: Прочностные

характеристики бетона, камней и раствора в случаях, если: - имеющаяся документация не содержит проектных данных о прочности материала, а эти сведения необходимы при оценке состояния конструкций; - есть основания предполагать, что при приготовлении и укладке материалов были нарушены требования, действующие на момент строительства; - есть основания предполагать, что материал в раннем возрасте подвергся воздействию отрицательных температур; - материал имеет существенные коррозионные повреждения, повреждения в результате пожара или в результате переменного замораживания и оттаивания; - конструкция подвергалась значительному динамическому или вибрационному воздействию; - в результате поверочных расчетов с использованием проектных значений прочности материалов установлено, что несущая способность конструкции недостаточна, а есть основания полагать, что фактическая прочность бетона выше проектной; - при изменении нагрузок или условий эксплуатации. Количество, диаметр и прочность арматуры в случаях, если: - отсутствуют проектные данные об армировании, а эти сведения необходимы при оценке состояния конструкций; - есть основания предполагать, что при изготовлении были допущены отступления от проекта в армировании; - прогибы и ширина раскрытия трещин превышают нормируемые; - характер трещин и повреждений свидетельствует о возможном отступлении от требований проекта по армированию; - имеются признаки, свидетельствующие о коррозии арматуры; - конструкция подвергалась воздействию пожара; - целью обследования является изыскание резервов несущей способности конструкций. В остальных случаях контролируемые параметры, перечисленные в настоящем пункте, при обследовании могут не определяться, а при выполнении поверочных расчетов конструкций приниматься по проектным данным. Контролируемыми параметрами для металлических конструкций являются: геометрические размеры, прогибы, предел текучести и временное сопротивление металла; относительное удлинение; ударная вязкость при различных температурах и после механического старения; химический состав стали; предел текучести, временное сопротивление, относительное удлинение, ударная вязкость и химический состав сварных швов, болтов, заклепок; размеры (длина, катет) сварных швов; количество и диаметр заклепок и болтов в узлах; класс точности и класс прочности болтов.

При обследовании металлических конструкций в число контролируемых параметров следует включать прочностные характеристики стали, сварных швов, болтов и заклепок, их пластичность, химический состав и склонность к хрупкому разрушению в случаях, если: - отсутствуют исполнительная документация и сертификаты или недостаточны имеющиеся в них сведения; - обнаружены в конструкциях повреждения, связанные с низким качеством стали; - изыскиваются резервы несущей способности конструкций; - металл претерпел пластические деформации или воздействие высоких температур; - возможно развитие межкристаллитной коррозии или

коррозионного растрескивания металла. В остальных случаях контролируемые параметры, перечисленные в настоящем пункте, при обследовании могут не определяться, а при выполнении поверочных расчетов конструкций приниматься по проектной и исполнительной документации.

Контролируемыми параметрами для деревянных конструкций являются геометрические размеры; прогибы; порода древесины и ее сорт; прочностные характеристики древесины; влажность древесины; ширина годичных слоев и содержание в них поздней древесины; вид фанеры и ее прочностные характеристики; прочностные характеристики стальных или алюминиевых элементов: предел текучести, временное сопротивление, относительное удлинение; материал, количество, размещение и размеры соединительных элементов; степень пропитки древесины антипиренами; длина и глубина лобовых врубок; длина опорной площадки и глубина подрезки растянутой зоны изгибаемых элементов; вид и размеры ослабления сечений врубками, вырезами.

При обследовании деревянных конструкций в число контролируемых параметров следует включать прочностные характеристики древесины, фанеры, стальных или алюминиевых элементов в случаях, если: - отсутствуют рабочие чертежи, паспорта и сертификаты на конструкции; - обнаружены в конструкциях гниль, грибковые, энтомологические и другие повреждения древесины; - изыскиваются резервы несущей способности конструкций; - конструкции подверглись воздействию высоких температур или сильно увлажнены.

В остальных случаях контролируемые параметры, перечисленные в настоящем пункте, при обследовании могут не определяться, а при выполнении поверочных расчетов конструкций приниматься по проектной и исполнительной документации. Основными контролируемыми параметрами дефектов и повреждений железобетонных конструкций являются: ширина раскрытия и глубина трещин, их расположение и характер; размеры и расположение сколов с оголением и без оголения арматуры; степень повреждения арматуры и состояние ее сцепления с бетоном; степень повреждения закладных деталей и состояние стыков и узлов сопряжений сборных конструкций; размеры и глубина пропитки нефтепродуктами; глубина преобразованного слоя бетона; температура нагрева бетона при пожаре.

Основными контролируемыми параметрами дефектов и повреждений каменных конструкций являются: ширина раскрытия трещин, их характер и расположение; глубина и размеры местных повреждений кладки. Основными контролируемыми параметрами дефектов и повреждений металлических конструкций являются: размеры ослабления поперечного сечения элементов не предусмотренные проектом; размеры трещин в основном металле, сварных швах и околошовной зоне сварных швов; непровары, неполномерность, наличие кратеров, чешуйчатость и др. в

сварных швах; подрезы основного металла; общее искривление элемента или конструкции по всей длине между точками закрепления; местные искривления на части длины элемента или вмятины; взаимное смещение конструкций; зазоры в местах сопряжения конструкций; смещение болтов и заклепок с разбивочных осей и рисок; глубина коррозии элементов; степень разрушения защитных покрытий и др.

Основными контролируемыми параметрами дефектов и повреждений деревянных конструкций являются: степень поражения древесины грибками, энтомологическими вредителями, гнилью; ослабления поперечного сечения элементов не предусмотренные проектом; размеры и расположение усушечных трещин; общее искривление элемента или конструкции по всей длине между точками закрепления; местное выпучивание элементов; зазоры между элементами; непроклеи в клееных конструкциях; деформации площадок смятия; глубина коррозии металлических элементов и деталей и др. Перечень контролируемых параметров может быть расширен или сокращен в программе обследования в зависимости от вида конструкций, их состояния, вида воздействия (пожар, агрессивная среда и др.), полноты технической документации, целей и задач обследования.

Лабораторное занятие 8

Основные положения ФЗ № 221 о проведении кадастрового учета зданий и сооружений

Цель: Изучить Основанные осуществления кадастрового учета, основные этапы проведения технического учета и инвентаризации недвижимости.

Содержание:

1. Основания осуществления кадастрового учета

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

Если документ представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, верность электронного образа данного документа должна быть засвидетельствована в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Лица, имеющие право на обращение с заявлениями о кадастровом учете

1. С заявлениями о кадастровом учете вправе обратиться лица (далее также - заявители) или 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. При этом от имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о кадастровом учете вправе обратиться также их представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников; от имени собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (если число этих собственников превышает пять) - представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания этих собственников; от имени членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан - представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания

членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

2. Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета

1. 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.

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.

2. 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.

3. Если предусмотренный документ представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, верность электронного образа данного документа должна быть засвидетельствована в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

3. Состав необходимых документов для проведения кадастрового учета объектов недвижимости

1) Необходимые для кадастрового учета документы представляются заявителем вместе с заявлением.

2) 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 настоящего Федерального закона местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный с учетом настоящего пункта межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);

3) Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в - 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;

4) Акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости);

5) Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

6) 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);

7) 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);

8) Копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель;

9) Копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка;

10) Копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения;

11) 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;

12) Копии документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка;

13) Копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации присвоение адреса объекту недвижимости или изменение такого адрес.

4.Решение об осуществлении кадастрового учета

1. 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.

2. 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 частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона срока, обязан выдать заявителю или его представителю либо при наличии в заявлении указания о выдаче указанных в настоящей части документов через многофункциональный центр передать такие документы в многофункциональный центр для выдачи заявителю или его представителю:

3) 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).

Указанные документы направляются органом кадастрового учета заявителю или его представителю в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

3. В случае, если в заявлении указано о необходимости получения документов в форме документов на бумажном носителе, орган кадастрового учета обязан выдать такие документы соответствующему заявителю или его представителю лично под расписку либо не позднее рабочего дня, следующего за десятым рабочим днем со дня истечения установленного частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона срока, направить такие

документы посредством почтового отправления по указанному в соответствующем заявлении почтовому адресу либо при наличии в заявлении указания о выдаче таких документов через многофункциональный центр.

4. В случае завершения кадастрового учета орган кадастрового учета вправе направить посредством почтового отправления, если заявление о кадастровом учете содержит соответствующую просьбу.

Лабораторное занятие 9

Технический план здания, сооружения, помещения.

Цель: Изучить кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, кадастровый паспорт помещения. Технический план здания, сооружения, помещения, кадастровая выписка, кадастровый план территории.

Содержание:

1. 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.

2. В техническом плане указываются сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки его на учет, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет такого объекта недвижимости, сведения о части или частях такого объекта недвижимости в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей такого объекта недвижимости, новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений такого объекта недвижимости.

3. Технический план состоит из графической и текстовой частей.

4. В графической части технического плана здания, сооружения или объекта незавершенного строительства воспроизводятся

сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке. Графическая часть технического плана помещения представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения такого помещения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения такого помещения.

5. Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.

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

7. В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

8. Сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта таких объектов недвижимости. Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта такого объекта недвижимости. Сведения о помещении, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в котором расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в котором расположено помещение, а также изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта помещения или изготовленного до

1 января 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение. В случае отсутствия данных документов соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, и для созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а для бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

9. Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Технический план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Форма технического плана здания утверждена Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2010 N 403 "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке".

Всего листов 31

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
ЗДАНИЯ	регистрационный №
Титульный лист	_____ _____ (подпись) (инициалы, фамилия) " ____ " _____ г.
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить V):	
<input type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания	
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым №	
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № в связи с образованием части здания	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Группа-Е"</u> (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 _____ <u>Абдулов А.М.</u>	Дата <u>14.11.2012</u> г.
<i>Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ</i>	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (<i>при наличии отчества</i>) Иванова Елена Ивановна	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>ОГРН 1022601934456</u> , <u>Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и</u> <u>технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-I №000173, от</u> <u>03.11.2006г.</u>	
Контактный телефон <u>8(8652)29-66-49, 8(8652)94-66-29</u>	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь кадастровым инженером <u>355012, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 192, E-mail:</u> <u>r2.bti12@stavbti.ru</u>	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>Государственное унитарное предприятие</u> <u>Ставропольского края "Краевая техническая инвентаризация"</u>	
Подпись _____ Иванова Е.И.	Дата <u>3.12.2013</u> г.
<i>Место для оттиска печати кадастрового инженера</i>	

Лист №2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Содержание

№ п/п	Разделы технического плана	Номера листов
1	2	3
1.	Исходные данные	3
2.	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3.	Описание местоположения здания на земельном участке	5
4.	Характеристики здания	6
5.	Заключение кадастрового инженера	7
6.	Схема геодезических построений	8
7.	Схема расположения здания на земельном участке	9
8.	Чертеж контура здания	10
9.	Приложение:	
	Копия свидетельства о государственной регистрации права 26-АЕ №948286 от 29.09.2009 г	
	Копия технического паспорта инвентарный номер 25930 от 28.08.2012 г	
	Копия доверенности №26АА0738495 от 20.04.2012 г	
	Копия доверенности от 29.12.2011 г	

Лист №3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1.	Кадастровая выписка о земельном участке	26/501/12-211108 от 20.08.2012
2.	Кадастровый план территории	26/501/12-213225 от 21.08.2012
3.	Технический паспорт объекта учета	25930 от 28.08.2012
4.	Свидетельство о государственной регистрации права	26-АЕ 948286 от 29.09.2009

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания

Система координат МСК 26 от СК-95

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
1	2	3	4	5
1.	11 ОМС, тип 8 г. р.	Класс 1	473956,45	1314542,82
2.	20 ОМС, тип 8 г. р.	Класс 1	473956,91	1314753,26

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибор (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента,

1	2	3	аппаратуры) 4
1.	Тахеометр электронный Nikon NPL-352 № 030978	№ 15048 в государственном реестре средств измерений под № 25017-03 от 17.06.2003	№ 012870 действительно до 21.02.2013г.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание

№ п/п	Кадастровый номер
1	2

Лист №4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
1	1	Геодезический, теодолитный ход от пунктов ОМС
1	2	Геодезический, теодолитный ход от пунктов ОМС
1	3	Геодезический, теодолитный ход от пунктов ОМС
1	4	Геодезический, теодолитный ход от пунктов ОМС
1	5	Геодезический, теодолитный ход от пунктов ОМС
1	6	Геодезический, теодолитный ход от пунктов ОМС

2. Точность определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
1	1	$Mt = \sqrt{[(Sx)d^2 + (Sy)d^2]} = 0,1$
1	2	$Mt = \sqrt{[(Sx)d^2 + (Sy)d^2]} = 0,1$
1	3	$Mt = \sqrt{[(Sx)d^2 + (Sy)d^2]} = 0,1$
1	4	$Mt = \sqrt{[(Sx)d^2 + (Sy)d^2]} = 0,1$
1	5	$Mt = \sqrt{[(Sx)d^2 + (Sy)d^2]} = 0,1$
1	6	$Mt = \sqrt{[(Sx)d^2 + (Sy)d^2]} = 0,1$

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ**Описание местоположения здания на земельном участке****Сведения о характерных точках контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _t), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	1	474232,64	1314708,66	0,1
1	2	474233,21	1314724,27	0,1
1	3	474226,12	1314724,52	0,1
1	4	474225,97	1314720,51	0,1
1	5	474208,93	1314721,14	0,1
1	6	474208,51	1314709,54	0,1
1	1	474232,64	1314708,66	0,1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ**Характеристики здания**

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1.	Кадастровый номер здания	-
2.	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентаризационный или условный)	Кадастровый номер 26:12:000000:0000:25930/192:1000/Б (29.09.2009, Управление Федеральной регистрационной службы по Ставропольскому краю)
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	26:12:011707:204
4.	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Субъект Российской Федерации	Ставропольский край
	Муниципальное образование	
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	Ставрополь г
	Улица (проспект, пер. и др.)	Шпаковскаяул
	Номер дома	-
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	-

5.	Назначение здания	Нежилое здание
6.	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
7.	Материалы наружных стен здания	Каменные
8.	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	1968
9.	Общая площадь здания (P), м2	234,7

Лист №7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен для постановки на государственный кадастровый учет административного здания, общей площадью 234,7 кв. м, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Шпаковская 2. Адрес указан согласно технического паспорта инвентарный номер 25930 от 28.08.2012 г.