

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

---

М.В. КАТАЕВА, А.А.ПЕХ

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

Методические рекомендации  
к практическим занятиям по направлению  
подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Владикавказ, 2021

УДК 528.4 К52  
ББК 65.261.5

*Составители:*

**Катаева М.В., Пех А.А.**

*Рецензент:*

**С.С.Басиев** д.с.-х.н., профессор кафедры земледелия, растениеводства, селекции и семеноводства ФГБОУ ВО Горский ГАУ

**Катаева М.В., Пех А.А.** Земельный кадастр и мониторинг земель: методические рекомендации для практических занятий / М.В.Катаева, А.А.Пех /– Владикавказ: Издательство ФГБОУ ВО «Горский госагроуниверситет», 2021, – с.48.

Рассматриваются вопросы земельного кадастра и мониторинга земель, подготовки документов для осуществления кадастрового учета, формирование кадастрового паспорта, оформление межевого плана, организации согласования местоположения границ земельного участка и оформление акта. Решаются задачи по определению земельной ренты.

Обозначенные в пособии методические установки позволяют систематизировать знания по земельному кадастру и мониторингу земель. Каждая тема снабжена конкретными заданиями для самостоятельной работы, даны методические указания и рекомендации по обследованию объекта и составлению технического плана объекта недвижимости. Методические рекомендации предназначены для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры». Данное издание подготовлено по дисциплине «Земельный кадастр и мониторинг земель» в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования от 12 августа 2020г. № 978.

Рекомендовано Центральным учебно-методическим советом ФГБОУ ВО Горского ГАУ в качестве учебно-методического пособия (протокол №8 от 29.04.2021).

---

© Издательство ФГБОУ ВО  
«Горский госагроуниверситет», 2021

---

---

## ВВЕДЕНИЕ

Важным итогом земельных преобразований в России является формирование многообразия форм земельных отношений объектов и субъектов, переход к экономически обоснованному обороту земельных участков и иных объектов недвижимости. Земля – один из основных объектов при формировании инвестиционной политики, базовый элемент имущественных отношений и главная составляющая отношений собственности на недвижимость, а правовое, технологическое и экономическое обеспечение регистрационной и учетной функций Государственного земельного кадастра – одна из основных задач при регулировании земельных отношений в стране и в обществе. Государство, его субъекты, муниципальные образования, юридические лица и граждане заинтересованы в обеспечении своих гарантий на конкретные земельные участки и иные объекты недвижимости, учете их правовых, количественных и качественных характеристик.

Поэтому необходимо проведение государственного кадастрового учета земельных участков и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также количественного и качественного учета земель. Кроме того, ситуация осложняется динамикой формирования и регистрации новых земельных участков. По данным Роснедвижимости, в каждом субъекте Российской Федерации появляется ежемесячно от 15 до 300 тыс. новых объектов регистрации и учета.

Земля имеет многофункциональное назначение (территориальный базис, средство производства, природный ресурс, объект недвижимости и др.) и выполняет политическую и экологическую функции, отражает экономические отношения и имеет важное социальное значение. Поэтому совершение любых действий с землей, включая различные сделки, регулируется не только конституционными нормами и земельным законодательством, но и гражданским с учетом лесного, водного, градостроительного и иного специального законодательства.

Регистрационные и учетные земельно-кадастровые документы на все объекты недвижимости будут способствовать ускорению со-

здания государственного кадастра объектов недвижимости на основе информации Роснедвижимости, бюро технической инвентаризации и других органов в области управления недвижимостью.

*Задачами дисциплины являются изучение:*

- изучение основных понятий, структуры и задач государственных кадастров и мониторинга земель;
- организации деятельности государственных органов власти и местного самоуправления в области кадастров и мониторинга земель;
- изучение структуры и показателей, информационного взаимодействия кадастров и мониторинга земель.
- формирование представлений о роли Государственных кадастров и мониторинга земель в системе управления земельными ресурсами, основных методах и принципах осуществления кадастровых и мониторинговых действий.
- получение навыков проведения кадастровых и мониторинговых действий,

*Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих общепрофессиональных компетенций:*

ОПК-3 – способность использовать знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрами;

*профессиональных компетенций*

ПК-3 - способность использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах;

ПК-4 - способность осуществлять мероприятия по реализации проектных решений по землеустройству и кадастрам;

ПК-9 - способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости;

ПК-11 - способностью использовать знания современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости.

## Практическая работа № 1

### Подготовка документов для осуществления кадастрового учета. Формирование кадастрового паспорта (2 часа)

**Цель:** закрепить знания по теме: «Государственная система учета недвижимого имущества».

Федеральным законом, с заявлением в орган кадастрового учета должны быть представлены следующие необходимые для кадастрового учета документы:

1) документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за осуществление кадастрового учета, или копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах наличие оснований для освобождения от уплаты указанной пошлины

2) межевой план

3) технический план

4) акт обследования

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 (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 определен-

ной категории земель (при кадастровом учете в связи с изменением указанных в п. 13 ч. 2 ст. 7 ФЗ №221 сведений о земельном участке);

9) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка (при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением указанных в п. 14 ч. 2 ст. 7 ФЗ №221 сведений);

10) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения (при кадастровом учете в связи с изменением указанных в п. 15 или 16 ч. 2 ст. 7 ФЗ №221 сведений о таком здании или помещении).

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.

Если в течение 30 рабочих дней со дня истечения установленного ч. 1 ст. 17 ФЗ №221 срока соответствующий заявитель или его представитель не явился в орган кадастрового учета и ему не был выдан лично под расписку указанный в ч. 2 настоящей статьи документ, орган кадастрового учета направляет такой документ посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному в заявлении почтовому адресу не позднее рабочего дня, следующего за 31 рабочим днем со дня истечения указанного срока, или, если заявление содержит просьбу о направлении такого документа посредством почтового отправления, не позднее рабочего дня, следующего за первым рабочим днем со дня истечения указанного срока.

В случае завершения кадастрового учета орган кадастрового учета вправе направить посредством почтового отправления, если заявление о кадастровом учете содержит соответствующую просьбу, или выдать указанный в ч. 2 настоящей статьи документ до дня истечения установленного ч. 1 ст. 17 ФЗ №221 срока.

В случае образования двух и более объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости или объектов недвижимости представляются одно заявление о кадастровом учете всех таких образуемых объектов недвижимости и необходимые для их кадастрового учета документы. Постановка на учет всех таких образуемых объектов недвижимости осуществляется одновременно.

В случае образования объекта недвижимости в результате выдела доли в натуре из объекта недвижимости, или объединения объектов недвижимости, представляется только заявление о постановке на учет такого образуемого объекта недвижимости и необходимые для его кадастрового учета документы.

### **Вопросы**

1. Перечислите документы для постановки на кадастровый учет объектов недвижимости.
2. Назовите сроки постановки на кадастровый учет.
3. Какие объекты недвижимости подлежат кадастровому учету.

## **Практическая работа № 2** **Составление межевого плана с графической** **и текстовой частями (4 часа)**

**Цель:** закрепить знания о формировании документов для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет (ГКН).

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» **межевой план** представляет собой документ, который составлен на основе кадастровых данных, и в котором воспроизведены либо внесенные в ГКН сведения, либо новые необходимые для внесения сведения о земельном участке или земельных участках. Межевой план – основной документ для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

Межевой план состоит из графической и текстовой частей. В графической части межевого плана воспроизводятся сведения о местоположении границ земельного участка. В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в ГКН сведения о земельном участке, а также сведения о согласовании местоположения границ в форме акта согласования местоположения границ.

### **Требования к оформлению текстовой части межевого плана:**

1) Виды выполненных кадастровых работ на титульном листе межевого плана приводятся в виде связного текста;

2) На титульном листе приводятся сведения о заказчике кадастровых работ;

3) Текст (содержание, реквизиты) титульного листа межевого плана должен размещаться на одном листе. Допускается размещать описание видов выполненных кадастровых работ и (или) цели кадастровых работ на дополнительном листе. При этом в соответствующем реквизите титульного листа приводится запись «приведено на дополнительном листе». Такой дополнительный лист включается в состав межевого плана после титульного листа.

4) В содержании межевого плана приводятся наименования разделов межевого плана и документов, включенных в состав Приложения.

5) Значения координат пунктов опорной межевой сети, государственной геодезической сети координат характерных точек границ земельных участков в межевом плане указывается в метрах с округлением до 0,01 метра.

6) Раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста.

### **Требования к оформлению графической части межевого плана:**

1) Графическая часть межевого плана оформляется на основе сведений кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, указанных в составе раздела «Исходные данные». При подготовке графической части межевого плана могут быть использованы: - землеустроительная документация;

1) лесоустроительная документация; - документы градостроительного зонирования; - документация по планировке территории; - картографические материалы.

2) Графическая часть оформляется в отношении всех одновременно образуемых земельных участков и частей земельных участков.

3) Чертеж оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек границ земельных участков.

4) На чертеже отображаются: - местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ, а также частей границ; - обозначения земельных участков, частей земельных участков и характерных точек границ.

### **Межевой план оформляется в виде одного документа в случае, если:**

- в результате раздела одного исходного (измененного) земельного участка образуются один или одновременно несколько земельных участков;

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

- в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на измененный земельный участок образуются один или одновременно несколько земельных участков;

- одновременно образуются земельный участок (земельные участки) и части земельного участка (земельных участков) либо одновременно с образованием земельных участков уточняются сведения о существующих частях исходных земельных участков;

Если образование земельных участков сопровождалось проведением кадастровых работ по уточнению местоположения границы исходного (измененного) земельного участка, оформляются: межевой план по уточнению местоположения границы земельного участка и межевой план по образованию земельных участков.

Межевой план заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

В отношении многоконтурной части многоконтурного земельного участка применяются по аналогии особенности подготовки межевого плана в отношении многоконтурного земельного участка.

В отношении многоконтурного земельного участка оформляется один межевой план независимо от количества кадастровых кварталов, в границах которых расположен такой многоконтурный земельный участок.

Содержание межевого плана позволяет определить все ключевые характеристики земельного объекта, зафиксированные в ходе выполнения кадастровых работ. Полномочия по обследованию земельного надела и изготовлению межевого плана предоставлены кадастровым инженерам, а требования к оформлению этого документа регламентированы следующими нормативными актами:

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ;

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ;

Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Приказ № 921).

Общие правила составления межевых планов зафиксированы в статье 22 Федерального закона № 218-ФЗ. Документ состоит из текстовой и графической части, может изготавливаться в письменной или электронной форме.

Межевой план изготавливается на основании кадастрового плана территории или выписки из госреестра ЕГРН, а в его содержание включаются следующие сведения о земельном наделе:

- данные о вновь образуемой земельной единице, которые будут являться основанием для проведения кадастрового учета;

- сведения о частях участка, подлежащие учету в кадастровых органах;

- новые сведения о характеристиках земельного надела, полученные в результате кадастровых работ.

В случаях, предусмотренных законодательными актами, проведение кадастровых работ в отношении участка завершается согласованием его границ с владельцами смежных наделов. Акт согласования включается в содержание межевого плана, а при наличии возражений между правообладателями соседних объектов спор может быть урегулирован в судебном порядке.

Если указанные работы связаны с объединением двух участков в единый объект, к обязательным пунктам межевого плана будут относиться сведения о вновь образуемых наделах и данные об обеспечении к ним доступа.

## Раздел 1. Общие сведения о кадастровых работах

При заполнении раздела 1 межевого плана используется информация, включенная сторонами в договор подряда. В текстовой форме заполняются следующие графы:

- «Межевой план подготовлен в результате кадастровых работ в связи с...» – указывается причина, по которой правообладателю необходимо провести обследование участка и зафиксировать его характеристики (например, уточнение местоположения границ и площади объекта);

- «Цель кадастровых работ» (например, если осуществляется выдел участка в счет доли в праве на землю сельскохозяйственного назначения);

- «Сведения о заказчике кадастровых работ» – указываются данные физического лица или организации, выступающими собственниками участка, а также сведения о представителе по доверенности;

- «Сведения о кадастровом инженерере» – указываются личные данные специалиста; номер квалификационного аттестата; адресная информация, а также дата составления документа.

Если кадастровый инженер является сотрудником организации, дополнительно указываются реквизиты юридического лица.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Общие сведения о кадастровых работах				
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: уточнением местоположения границы и (или) площади земельного участка с кадастровым номером _____ расположенного по адресу: 1 _____				
2. Цель кадастровых работ: _____				
3. Сведения о заказчике кадастровых работ: _____				
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации)				
4. Сведения о кадастровом инженере:				
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества),				
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера _____				
Контактный телефон _____				
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером, _____				
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица _____				
Дата подготовки межевого плана _____				
Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана				
№п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	Кадастровая выписка о земельном участке	3		
2	Свидетельство о государственной регистрации права	3		
3	Выписка из ЕГРЮЛ	3		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана				
Система координат _____				
№п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	ОМС	G1	429671,25	2200312,62
2	ОМС	G2	429640,52	2200313,20
3. Сведения о средствах измерений				
№п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	Электронный тахеометр Topcon GPT-3105N	3	4	
4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных земельных участках				
№п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке		
1	2	3		
2				
3				
4				
5. Сведения о частях исходных или уточняемых земельных участков				
№п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка		
1	2	3		
-	-	-		
Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей				
№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат		
1	2	3		
1		Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
2. Точность положения характерных точек границ земельных участков				

## Раздел 2. Исходные данные

В разделе 2 межевого плана указываются сведения о документах, представленных кадастровому инженеру, а также подробное описание исходной информации для проведения измерений. Согласно Приказу № 921 в разделе 2 содержатся следующие графы:

- состав документов, которые были использованы при изготовлении плана – выписка из ЕГРН, свидетельство о праве (если оно было выдано до июля 2016 года), выписка из ЕГРЮЛ для заказчика-организации и т.д.;

- информация о геодезической основе – сведения о пунктах и классе геодезической сети; координаты и система координат и т.д.;

- информация о средствах измерений, использованных кадастровым инженером – наименование прибора или аппаратуры; реквизиты документа о поверке оборудования; данные об утверждении типа измерений;

- данные о наличии зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства на обследуемом участке – указываются кадастровые номера земельного надела и объектов капитального строительства;
- информация о частях исходных или уточняемых объектов.

Если в госреестре ЕГРН отсутствуют сведения на объекты недвижимости, расположенные на участке, допускается указание ранее присвоенных государственных учетных номеров (например, инвентарный или учетный номер).

## Раздел 3. Сведения о выполненных измерениях и расчетах

В разделе 3 межевого плана указываются данные, полученные инженером при выполнении кадастровых работ. От точности полученных сведений будет зависеть положительное прохождение процедуры кадастрового учета, поэтому инженер указывает не только итоговое значение точек границ или площади, но и способ измерения, формулу расчет погрешности и т.д.

В разделе 3 кадастровый инженер будет заполнять следующие графы:

- метод определения координат характерных точек границ – при установлении указанных точек могут использоваться геодезический, картометрический, фотограмметрический метод, а также метод спутниковых геодезических измерений;

- точность определения положения точек границ целого земельного объекта (кадастровый номер участка и формула расчета погрешности);
- точность определения положения точек границ для части земельного надела;
- точность определения площади объекта (указывается кадастровый номер, сведения о площади и формуле расчета погрешности);
- точность определения площади для части земельного надела.

## Дополнительные разделы текстовой части межевого плана

Перечисленные выше разделы являются обязательными элементами текстовой части межевого плана, заполняемыми при любых видах кадастровых работ. Однако, Приказом № 921 определены дополнительные разделы, которые могут включаться в межевой план при отдельных видах обследований:

- сведения об образуемых земельных участках (например, если из состава целого объекта выделяется одна или несколько самостоятельных единиц);
- сведения об измененных земельных участках (например, если по соглашению между собственниками изменяется размер долей на землю);
- сведения об уточняемых земельных участках;
- информация об обеспечении доступа к образуемым или измененным наделам;
- данные о частях участка;
- заключение кадастрового инженера (например, для обоснования местоположения уточненных границ инженер может сослаться в заключении на конкретные объекты искусственного происхождения, закрепляющие границы на местности – стены зданий, бетонное ограждение и т.д.);
- акт согласования границ земельного надела.

## Графическая часть межевого плана

Помимо текстового блока, межевой план включает в себя графическую часть – отображение полученных сведений, расчетов и измерений на схемах и чертежах. В состав обязательных разделов графической части межевого плана Приказ № 921 включает схему расположения объекта и чертеж участка или его частей. К дополнительным разделам графического блока, которые могут заполнять при проведении отдельных видов кадастровых работ, относятся схема геодезических построений и абрисы узловых точек границ объекта.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>				
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границы и (или) площади земельного участка с кадастровым номером <i>t</i> расположенного по адресу:				
2. Цель кадастровых работ:				
3. Сведения о заказчике кадастровых работ:				
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации)				
4. Сведения о кадастровом инженере:				
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества):				
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера:				
Контактный телефон:				
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:				
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица:				
Дата подготовки межевого плана:				
<b>Исходные данные</b>				
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана</b>				
№п/п	Наименование документа		Реквизиты документа	
1	Кадастровая выписка о земельном участке			
2	Свидетельство о государственной регистрации права			
3	Выписка из ЕФРЮЛ			
<b>2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана</b>				
Система координат				
№п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	ОМС	G1	429671,25	2200312,62
2	ОМС	G2	429640,52	2200313,20
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>				
№п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	Электронный тахеометр Topcon GPT-3105N			
<b>4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных земельных участках</b>				
№п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке		
1				
2				
3				
4				
<b>5. Сведения о частях исходных или уточняемых земельных участков</b>				
№п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка		
1				
-	-	-		
<b>Сведения о выполненных измерениях и расчетах</b>				
<b>1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей</b>				
№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат		
1		Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
<b>2. Точность положения характерных точек границ земельных участков</b>				

Схема расположения земельных участков

№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (М), м		
1	2	3		
1		$M_x = \sqrt{m_x^2 + m_y^2} = \sqrt{0,07^2 + 0,07^2} = 0,10$		
3. Точность положения характерных точек границ частей земельных участков				
№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (М), м	
1	2	3	4	
-	-	-	-	
4. Точность определения площади земельных участков				
№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (Р), м2	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔР), м2	
1	2	3	4	
1		600	$\Delta P = 2 * m_p = 2 * 4,5 = 9;$ $m_p = m_s * \sqrt{P} * \sqrt{1 + K^2 / 2K} = 0,10 * \sqrt{600} * \sqrt{(1 + 2,27^2 / 2 * 2,27)} = 4,5$	
5. Точность определения площади частей земельных участков				
№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь (Р), м2	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади части земельного участка (ΔР), м2
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

Сведения об уточняемых земельных участках и их частях

1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 61:44-0081013:7

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м	Описание закрепления точки
	X	Y	X	Y		
1	2	3	4	5	6	7
1	429674,83	2200302,43	-	-	0,10	-
2	429674,79	2200312,62	-	-	0,10	-
3	429674,74	2200322,81	-	-	0,10	-
4	429645,20	2200322,33	-	-	0,10	-
n1	-	-	429645,08	2200312,44	0,10	-
5	429645,16	2200302,28	-	-	0,10	-
1	429674,83	2200302,43	-	-	0,10	-

2. Сведения о частях границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 61:44-0081013:7

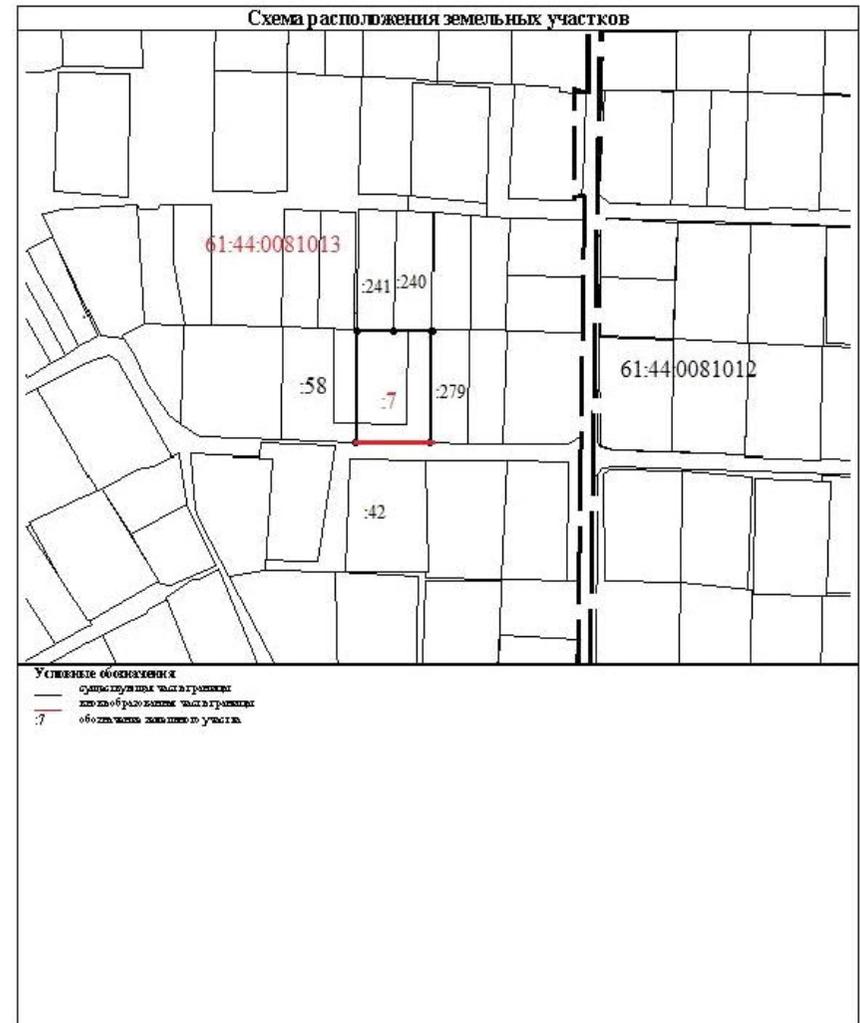
Обозначение части границ		Горизонтальное положение (S), м		Описание прохождения части границ
от т.	до т.	м		
1	2	3		4
1	2	10,19		-
2	3	10,19		-
3	4	29,54		-
4	n1	9,89		-
n1	5	10,16		-
5	1	29,67		-

3. Сведения о местоположении границ части уточняемого земельного участка с кадастровым номером 61:44-0081013:7

Учетный номер или обозначение части	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

4. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером 61:44-0081013:7

№п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
-	-	-



Графическая часть межевого плана оформляется одновременно для всех образуемых наделов или их частей. При уточнении границ и площади кадастровый инженер проводит графическое отображение границ каждого уточняемого участка. Схема расположения участков изготавливается на основе сведений ЕГРН, содержащих картог-



## Дополнительные разделы графической части

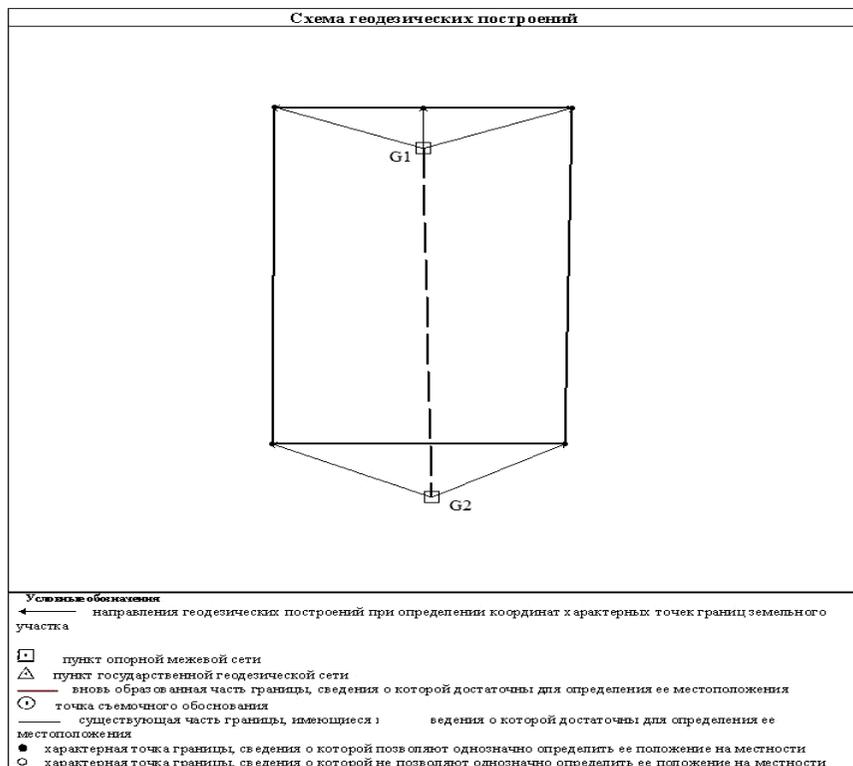


Схема геодезических построений учитывает сведения, полученные в результате измерений участка. В частности, этот раздел будет включать в себя:

- схематичное изображение объекта, в отношении которого проводились кадастровые работы;
- расположение на местности пунктов геодезической основы;
- расположение точек съёмочного обоснования, и т.д.

Содержание указанной схемы может существенно отличаться в зависимости от использованных методов определения координат. Наиболее точным является метод спутниковых геодезических измерений, при котором на схеме отражаются пункты и базовые станции геодезической основы, а также расстояние от базовых станций до ближайшей характерной точки границы.

Приказом № 921 регламентировано условие, при котором в межевой план включается раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» – если узловая точка располагается в радиусе до 40 метров от трех, или более, долговременных и четко опознаваемых объектов (например, элементы объектов капитального строительства – зданий, сооружений и т.д.). Узловой точкой признается характерная точка, общая для границ трех и более земельных наделов. При отображении абриса указывается расстояние до опознаваемых объектов местности.

Оформленный межевой план направляется кадастровым инженером в службу Росреестра, где будет проводиться процедура кадастрового учета с внесением обновленных данных в ЕГРН. Если межевой план оформлялся на вновь сформированный объект, по итогам учета будет присвоен кадастровый номер. При последующих кадастровых работах на учтенном объекте новый межевой план будет учитывать исходные кадастровые сведения о расположении и точках границ участка.

## Вопросы

1. Какие существуют требования к тестовой части межевого плана?
2. Какие существуют требования к графической части межевого плана?
3. В каких случаях межевой план оформляется в виде единого документа?
4. Опишите дополнительные разделы текстовой части межевого плана.
5. Кем оформляется межевой план?

### Практическая работа №3 Заполнение форм ЕГРП для недвижимого имущества (формирование кадастрового дела) (2 часа)

**Цель:** закрепить знания по теме государственная система недвижимости.

Каждое кадастровое дело идентифицируется кадастровым номером объекта недвижимости, имеет свой титульный лист (приложение №1), который оформляется в соответствии с приложениями, приведенными в письме Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по субъектам Российской Федерации «Разъяснения по ведению кадастровых дел».

На титульном листе указываются: заголовок, идентификатор кадастрового дела и дата кадастрового дела.

Идентификатор кадастрового дела включает в себя:

- кадастровый номер объекта недвижимости;
- индивидуальное обозначение зоны с особыми условиями использования территорий (для кадастровых дел зон с особыми условиями использования территорий);

Согласно «Порядку ведения государственного кадастра недвижимости» в кадастровое дело при его оформлении документы помещаются в следующей последовательности:

- титульный лист кадастрового дела;
- внутренняя опись документов, помещенных в кадастровое дело, оформляемая на отдельном листе по установленной форме.

Внутренняя опись документов кадастрового дела составляется документоведом отдела ведения архивов, ответственным за ведение кадастровых дел.

После внутренней описи в кадастровое дело последовательно включаются следующие документы:

- заявление;
- документы, необходимые для кадастрового учета, представленные заявителем;
- постановление о предоставлении земельного участка в собственность;
- описание земельного участка;
- протокол проверки документов;
- решение об осуществлении кадастрового учета.

Заявление о государственном кадастровом учете изменений земельного участка письменная просьба заявителя (физического или юридического лица) в осуществлении государственного кадастрового учета изменений земельного участка. В заявлении указывают:

- причину обращения;
- сведения о заявителе или представителе заявителя;
- наименование документов, прилагаемых к заявлению;
- адреса и телефоны заявителя или представителя заявителя;
- способ получения кадастрового паспорта;
- реквизиты (подпись, инициалы, дата).

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" марта 2016г. № 99/2016/2827627

1	Кадастровый номер:	24:46:5305002:9*	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" марта 2016г. № 99/2016/2827627

1	Кадастровый номер:	24:46:5305002:9	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					

Масштаб

Масштаб

(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

Межевой план, являясь документом проведенных кадастровых работ, должен быть заверен печатью кадастрового инженера. На титульном листе отображается:

- кол-во листов межевого плана;
- причина выполнения кадастровых работ;
- местоположение земельного участка;

Кадастровый паспорт объекта недвижимости является одним из необходимых документов для оформления разного рода сделок. Он необходим для регистрации договора аренды, купли-продажи, передачи в наследство или при оформлении дарственной. Без наличия кадастрового паспорта любая сделка с недвижимостью будет приостановлена, а государственные органы откажут в регистрации. Кадастровый паспорт представляет собой документ, в котором содержатся данные из государственного кадастра. Здесь находится информация, которая подробно характеризует объект недвижимости и все сведения, предусмотренные федеральным законом.

На сегодняшний день существуют такие формы кадастровых паспортов:

1. Паспорт на земельный участок;
2. Паспорт на помещения;
3. Паспорт на объект незаконченного строительства.

Получение кадастрового паспорта занимает около десяти дней, при условии, что в государственном кадастре содержится достоверная и полная информация, а также участок и недвижимость, расположенная на нем, которые не претерпели изменений с момента их регистрации.

Условия получения кадастрового паспорта

1. Кадастровый паспорт выдается только лицам, у которых имеются документы, подтверждающие право на объект.
2. В том случае, если объект был ранее поставлен на учет, то владельцу необходимо подать письменное заявление в соответствующие органы.
3. Паспорт на жилые и нежилые строения можно получить в БТИ или отделах ФГУП. Паспорт на земельные наделы выдают органы недвижимости.

4. За получение кадастрового паспорта необходимо будет заплатить сбор. Он устанавливается согласно распоряжению местных органов власти.

5. Если в объект недвижимости были внесены изменения (перепланировка, пристройка), то кадастровый паспорт выдается повторно.

### **Вопросы:**

1. Как идентифицируется кадастровое дело?
2. Из каких разделов состоит идентификатор кадастрового дела?
3. Как оформляется кадастровый паспорт объекта?
4. Какие существуют формы кадастровых паспортов?

## Практическая работа №4

### Тема: Организация согласования местоположения границ земельных участков и оформление акта (2 часа)

**Цель:** Закрепить знание по теме «Инвентаризация и тех. учет ОН».

Особое место в перечне документов, представляемых целей кадастрового учета земельного участка, занимает межевой план. Это – документ, составленный на основе кадастрового плана соответствующей территории (кадастровой выписки соответствующем земельном участке). Он содержит сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, а также – данные об образуемом земельном участке (участках), части земельного участка (частях). Или же, межевой план может содержать новые (необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости) сведения о земельном участке (участках). Форма межевого плана и требования к его подготовке устанавливаются нормативно-техническими актами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Межевой план создается и подписывается кадастровым инженером. Основанием для выполнения работ по созданию межевого плана служит соответствующий договор подряда, заключаемый между исполнителем и заказчиком. Цена, подлежащих выполнению кадастровых работ, определяется сторонами составления твердой сметы, приобретающей силу и рассматриваемой в качестве части договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ. Межевой план состоит из двух частей: графической и текстовой. В графической части документа:

- воспроизводятся (отображаются в установленных условных знаках) сведения кадастрового плана соответствующей территории (кадастровой выписки о соответствующем земельном участке);

- указываются (отображаются в установленных условных знаках) местоположение границ образуемого земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

В текстовой части документа указываются (описываются в ус-

тановленном порядке), в требуемом объеме, сведения о земельном участке (участках), необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости. Кроме того, в случаях, предусмотренных законодательством, в этой же части приводятся сведения о согласовании местоположения границ земельных участков (в форме акта согласования местоположения таких границ, см. далее).

В зависимости от цели кадастрового учета, межевой план включает следующие сведения:

- об образуемом земельном участке (земельных участках) – в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет соответствующего земельного участка (земельных участков);

- о части (частях) земельного участка – в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части (частей) земельного участка;

- новые данные (необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости), сведения о земельном участке (участках) – в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений уникальных характеристик земельного участка (участков).

Одной из основных уникальных характеристик земельного участка – не только значимых для его правильного учета, но влияющих на его стоимость – является его площадь, определяемая как площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Поясним, что фактическое местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ. Другими словами, точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Однако, местоположение отдельных частей границ земельного участка может устанавливаться и посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения. В том числе – на линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ

таких объектов. Порядок установления характерных точек границ земельного участка, порядок определения их координат, а также требования к точности определения таких координат устанавливаются нормативно-техническими актами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

### АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый номер или обозначение земельного 50:20:0070227:2705

Площадь земельного 28543 кв. м.

*Лица, персональные данные которых содержатся в настоящем Акте согласования местоположения границ, подтверждают свое согласие, а также согласие представляемого ими лица на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение/обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами кадастрового учета в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг, в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом кадастрового учета в целях предоставления государственной услуги.*

#### Местоположение границы земельного участка согласовано:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Фамилия и инициалы правообладателя или его представителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность	Реквизиты документов, подтверждающих полномочия представителей, участвующих в согласовании	Подпись и дата	Способ и дата извещения
1	2	3	4	5	6
1-1	-	И.о. Руководителя Администрации Одинцовского муниципального района Одинцова Т.В.		 17.09.2016 г.	Согласовано в индивидуальном порядке
1-1	-	Гриб А.В., паспорт РФ 46 03 668662, выдан Юдинским отделением милиции Одинцовского УВД Московской области 05.11.2002 г.	-	 23/09/2016 г.	Согласовано в индивидуальном порядке
н3-3, н50-н2	-	Федеральные или муниципальные земли, собственность на которые не разграничена	-	-	-
н2-н3	50:20:0070227:1032	-	-	-	-
3-н51	50:20:0070227:10186	-	-	-	-

#### Наличие разногласий при согласовании местоположения границы земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Содержание возражений о местоположении границы
1	2	3
-	-	-

#### Сведения о снятии возражений о местоположении границы земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Фамилия и инициалы правообладателя или его представителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность, дата снятия возражений, подпись	Способ снятия возражений о местоположении границы
1	2	3	4
-	-	-	-

Кадастровый инженер



  
Подпись

А.Н.Мазаник

фамилия, инициалы

При уточнении границ земельного участка (не путать с согласованием) их местоположение определяется:

- на основе сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок;
- при отсутствии такого документа – на основе сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

Если же вышеуказанные документы отсутствуют (утрачены или непригодны к использованию по назначению), то в качестве границ земельного участка признаются границы, существующие на местности 15 и более лет и закрепленные с использованием природных объектов, либо объектов искусственного происхождения.

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета. А именно – заявления об учете изменений уникальных характеристик земельного участка (в связи с уточнением местоположения его границ). Согласование местоположения границ проводится с гражданами, обладающими смежными земельными участками на праве:

- 1) собственности (кроме случаев, когда такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение либо постоянное (бессрочное) пользование);
- 2) пожизненного наследуемого владения;
- 3) постоянного (бессрочного) пользования. Из числа предоставленных в такое пользование гражданам до вступления в действие ЗК РФ (см. ранее);
- 4) аренды.

В согласовании могут принимать участие граждане – правообладатели или их доверенные лица. По выбору заказчика кадастровых работ согласование местоположения границ может быть проведено с установлением границ земельных участков на местности либо без такого установления.

Подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо внешние границы соответствующих объектов, сведения о которых содержатся в госу-

дарственном кадастре недвижимости, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

В извещение о проведении собрания включаются:

- сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;
- сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;
- кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков);
- порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;
- место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;
- сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) возражений после ознакомления с проектом межевого плана.

При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан:

- проверить полномочия заинтересованных лиц или представителей;
- обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;
- указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

Результаты согласования местоположения границ земельного участка оформляется актом согласования. Он размещается на обороте листа графической части межевого плана.

Акт должен быть подписан всеми заинтересованными лицами (их полномочными представителями). Возражения лиц не согласных с результатами согласования, предоставляются собранию в письменной форме с приложением обосновывающих документов. При отказе этих лиц от подписи и от предоставления возражений в акте оформляется соответствующая запись, а местоположение границ считается согласованным.

При поступлении письменных возражений в акте оформляется соответствующая запись. Представленные возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью. Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в порядке, установленном ЗК РФ.

К межевому плану с актом, оформленным на обороте его текстовой части, прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного порядка извещения заинтересованных лиц, участвовавших в собрании. Данные документы также являются неотъемлемой частью межевого плана.

### Вопросы

1. Дать определение межевого плана.
2. Из каких частей состоит межевой план?
3. Что определяется при уточнении границ земельного участка?
4. Кто поводит согласование местоположения границ земельного участка?

## Практическая работа № 5

### Обследование объекта и составление технического плана здания, сооружения (2 часа)

**Цель:** закрепить знания по теме «Инвентаризация и технический учет объектов недвижимости».

Детальное обследование зданий – это комплекс мероприятий по определению технического состояния строительных конструкций и инженерных сетей здания или сооружения, с целью выработки на основе этой оценки решений.

Техническое обследование зданий (обследование конструкций зданий, обследование строительных конструкций, обследование технического состояния зданий) проводится, в следующих случаях:

Детальное обследование зданий при предстоящей перепланировке помещений (квартир, офисов, цехов), надстройка мансардных этажей, перед проектированием которой также обязательны работы по техническому обследованию помещения или здания;

Обследование зданий с целью контроля их состояния в процессе плановых и внеочередных осмотров;

Обследование зданий перед покупкой здания или помещения в здании, и вы хотите выяснить его реальное состояние (настоятельно рекомендуем провести техническое обследование, при сегодняшних ценах на недвижимость ошибка может дорого стоить);

Обследование зданий при проведении оценки недвижимости;

Детальное обследование зданий и сооружений на предмет возможности их дальнейшей эксплуатации;

Проверка правильности применения расценок, накруток, коэффициентов - экспертиза (проверка) сметной документации, сметный анализ;

Планируется капитальный ремонт объекта, при этом возникает необходимость выяснить текущие эксплуатационные качества конструкций и причины возникших дефектов, для того чтобы в процессе капитального ремонта устранить причины дефектов, а затем и сами дефекты;

Необходимо техническое обследование зданий и сооружений, по-

врежденных авариями, катастрофами, пожарами, землетрясениями, селями (цель такого обследования - установить возможность дальнейшей эксплуатации здания и выработать мероприятия по усилению конструкций);

Проверка соответствия смет строительства проекту, включая специальные работы; строительный аудит.

При обследовании выявляются дефекты, вызванные принятыми проектными решениями:

- дефекты изготовления или возведения;
- повреждения в результате физического износа;
- повреждения от агрессивных воздействий среды;
- повреждения от нарушения правил эксплуатации;
- повреждения, полученные при стихийном бедствии.

Обследование основных строительных конструкций зданий и их частей выполняются последовательно и состоят из трех связанных между собой этапов. Это подготовительные работы к проведению обследования несущих строительных конструкций здания, предварительное обследование (оно же - визуальное), и последний этап - выполнение детального обследования состояния здания (инструментальное).

Состав проводимых работ и определенный порядок действий по обследованию конструкций в зависимости от используемого материала на каждом этапе состоят из:

- подготовительных работ: знакомство с объектом обследования, которое включает в себя исследование объемно-планировочных и конструктивных решений, ознакомление с отчетами по инженерно-геологическим изысканиям;
- изучение проектной документации на объект обследования;
- составление методики проведения работ на основании полученных от заказчика технических условий.

Техническое задание – ответственный этап при проведении работ, он выполняется заказчиком самостоятельно или с привлечением лицензированной проектной организации.

Предварительное обследование здания:

- Обследование здания на первом этапе включает в себя;
- осмотр объекта;

- визуальное обследование строительных конструкций здания;
- ознакомление с проектной и исполнительной документацией;
- выполнение обмерных работ;
- выполнение прикидочных поверочных расчетов некоторых конструкций;
- ориентировочную оценку состояния конструкций и объекта в целом;
- разработку плана дальнейших работ по обследованию здания;
- составление заключения по результатам предварительного обследования здания.

Детальное обследование здания может быть:

- выборочным (испытывается неразрушающим и разрушающим методом часть конструктивных элементов);
- сплошным (испытываются все конструктивные элементы). Проводится в случаях, когда:
  - отсутствует проектная документация;
  - имеются дефекты, снижающие несущую способность конструкций;
  - в однотипных конструкциях неодинаковы свойства материалов, условия нагружения, действия агрессивной среды.

Технический план объекта недвижимости 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 (Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

В соответствии с требованиями современного законодательства для постановки на кадастровый учет объектов капитального строительства и регистрации прав собственности на них требуется оформление Технического плана.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 01.03.2013 N 175

«Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является технический план, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

С 01 января 2013 года кадастровые инженеры выполняют функции БТИ по следующим направлениям, в соответствии с законом «О государственном кадастре недвижимости»:

- подготовка технического плана на квартиру, помещение, здание, часть здания, сооружение, объект незавершенного строительства;
- подготовка акта обследования;
- техническая инвентаризация объектов недвижимости.

Технический план необходим для постановки на государственный учет и получения кадастрового паспорта на следующие виды объектов недвижимости:

- вновь построенные здания, сооружения (жилые и нежилые, коммерческие, линейные и т.д.);
- на помещения (квартиры в многоквартирном доме, гаражные боксы в ГСК, жилые и нежилые помещения находящиеся внутри зданий или строений и т. д.);
- объекты незавершенного строительства (в случае необходимости регистрации права собственности, например для продажи);
- при внесении изменения в имеющийся кадастровый паспорт для исправления ранее допущенной ошибки или после проведенной реконструкции, переустройства, перепланировки объекта недвижимости.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ				
Исходные данные				
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания</b>				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
1.	декларация об объекте недвижимого имущества	№б/н, от 11.10.2013 г., ООО "Производственно-Промышленная Группа "Диагональ"		
<b>2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания</b>				
Система координат <u>СК-64 (Санкт-Петербург)</u>				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1.	2346, п.п.	сн.ц.	69933.76	118411.42
2.	8250, п.п.	2 разряд	69987.87	118361.25
3.	8233, п.п.	2 разряд	69987.87	118361.25
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
1.	Тахеометр электронный Nikon Nivo 5.M	№ в государственном реестре средств измерений заводской А303603	Свидетельство о поверке №0051202, выдано 18.04.2013г., действительно до 18.04.2014г.	
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание</b>				
№ п/п	Кадастровый номер			
1	2			
1.	-			

Также технический план будет необходим в случае, когда по тем или иным причинам объект недвижимости не был поставлен на кадастровый учет и на него еще не зарегистрировано право собственности.

### Виды технических планов

В зависимости от вида объекта недвижимости кадастровый инженер изготавливает различные виды технических планов:

- технический план на квартиру/помещение в новостройке;
- подготавливается при условии, что дом поставлен на кадастровый учет. Выполняются работы по обмеру квартиры/помещения. Для подготовки необходимо иметь один из документов: Договор с застройщиком, Решение суда о признании права собственности, иные пра-

воустанавливающие документы. При изготовлении технического плана необходим поэтажный план с нанесенной на него квартирой/помещением. В результате подготавливается технический план квартиры/помещения в бумажном виде Заказчику и в электронном виде, который направляется в Кадастровую палату по электронным каналам связи.

### Вопросы

1. В каких случаях проводится техническое обследование зданий?
2. Что выявляют при обследовании зданий?
3. Что представляет собой технический план объекта недвижимости.

## Практическая работа №6

### Тема: Решение задач по определению земельной ренты (2 часа)

**Цель:** закрепить знания по теме: «Оценка земель: понятие и содержание оценки», научиться рассчитывать земельную ренту и арендную плату.

*Расчет земельной ренты, цены земли и арендной платы.*

#### Задача 1

*Постановка задачи:* Владелец земли, получающий 25 000 у. е. ежегодной ренты, решил её продать. Какова будет цена земли, если ставка банковского процента составляет 5 % в год.

*Технология решения задачи:* Цена земли определяется по формуле:

$$P_{\text{зем}} = \frac{\text{Земельная рента}}{\text{Ставка банковского процента}} * 100\%;$$

$$P_{\text{зем}} = \frac{25000}{5\%} * 100\% = 500000 \text{ у. е.}$$

Ответ: 500 000 у. е.

#### Задача 2

*Постановка задачи:* Определите, как изменится цена земли, если годовая земельная рента повысится с 2100 до 2800 \$, а процентная ставка останется 7 % годовых.

*Технология решения задачи:* Цена земли определяется по формуле:

$$P_{\text{зем}} = \frac{\text{Земельная рента}}{\text{Ставка банковского процента}} * 100\%.$$

Сначала цена земли была равна:

$$P_{\text{зем}} = \frac{2100}{7\%} * 100\% = 30000 \$.$$

С ростом земельной ренты цена земли растет:

$$P_{\text{зем}} = \frac{2800}{7\%} * 100\% = 40000 \$.$$

Следовательно, цена земли выросла на 10 000 \$.

#### Задания по определению цены земли

Задача 1. Владелец земли, получающий 45 000 у. е. ежегодной ренты, решил её продать. Какова будет цена земли, если ставка банковского процента составляет 6,1 % в год.

Задача 2. Владелец земли, получающий 100 000 у. е. ежегодной ренты, решил её продать. Какова будет цена земли, если ставка банковского процента составляет 4,3 % в год.

Задача 3. Владелец земли, получающий 55 000 у. е. ежегодной ренты, решил её продать. Какова будет цена земли, если ставка банковского процента 8,5 % в год.

Задача 4. Владелец земли, получающий 90 000 у. е. ежегодной ренты, решил её продать. Какова будет цена земли, если ставка банковского процента составляет 7,8 % в год.

Задача 5. Владелец земли, получающий 89 000 у. е. ежегодной ренты, решил её продать. Какова будет цена земли, если ставка банковского процента составляет 6,8 % в год.

Задача 6. Владелец земли, получающий 55 000 у. е. ежегодной ренты, решил её продать. Какова будет цена земли, если ставка банковского процента составляет 4,4 % в год.

Задача 7. Владелец земли, получающий 70 000 у. е. ежегодной ренты, решил её продать. Какова будет цена земли, если ставка банковского процента составляет 5,8 % в год.

Задача 8. Владелец земли, получающий 135 000 у. е. ежегодной ренты, решил её продать. Какова будет цена земли, если ставка банковского процента составляет 4,9 % в год.

Задача 9. Определите, как изменится цена земли, если годовая земельная рента повысится с 4100 до 4800 \$, а процентная ставка останется 9 % годовых.

Задача 10. Определите, как изменится цена земли, если годовая земельная рента повысится с 6300 до 7000 \$, а процентная ставка останется 10,1 % годовых.

Задача 11. Определите, как изменится цена земли, если годовая земельная рента повысится с 5500 до 6400 \$, а процентная ставка останется 8,6 % годовых.

Задача 12. Определите, как изменится цена земли, если годовая земельная рента повысится с 4100 до 4800 \$, а процентная ставка останется 9,8 % годовых.

Задача 13. Определите, как изменится цена земли, если годовая земельная рента повысится с 3900 до 4800 \$, а процентная ставка останется 7,4 % годовых.

Задача 14. Определите, как изменится цена земли, если годовая земельная рента повысится с 4900 до 5800 \$, а процентная ставка останется 9,7 % годовых.

Задача 15. Определите, как изменится цена земли, если годовая земельная рента повысится с 6700 до 7800 \$, а процентная ставка останется 97,5 % годовых.

## ГЛОССАРИЙ (словарь основных терминов)

**1. Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**2. Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, ...предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, ...а также ограничения использования земельных участков.

**3. Дежурная кадастровая карта (ДКК).** Карта (план), на которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в ГЗК, о местоположении земельных участков и территориальных зон. Создаётся и ведётся на каждый кадастровый квартал.

**4. Дело по заявке.** Дело, формируемое ОКУ по факту приёма заявки на ГКУ и содержащее документы, представленные заявителем, и документы, создаваемые при проведении ГКУ. Дело по заявке расформировывается после проведения ГКУ.

**5. Доверенность** – это письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть предъявлено представляемым непосредственно соответствующему третьему лицу.

**6. Документы о межевании** - выписка из ЗУД или из иной землеустроительной документации, оформленная в виде описания земельных участков, требования к оформлению которого установлены действующими нормативными документами.

**7. Земельная доля** - доля в праве общей собственности на землю сельскохозяйственного назначения.

**8. Земельный налог** - величина земельного налога определяется исходя из: налоговой базы – кадастровой стоимости земельного участка (устанавливается в результате проведения государственной кадастровой оценки земель); предоставляется по месту нахождения земельного участка территориальными органами Роснедвижимости в виде выписки из государственного земельного кадастра); ставки земельного налога (устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления).

**9. Земельный участок в государственной собственности и не закреплённый за конкретными лицами** - ранее учтённый земельный участ-

ток, сформированный в установленном порядке ОКУ после внесения сведений из Инвентаризационной описи обо всех ранее учтённых земельных участках в данном кадастровом квартале, представляющий собой земли в границах кадастрового квартала, не предоставленные конкретным лицам, образуемый границами кадастровых кварталов с исключением из них территорий земельных участков, закреплённых за конкретными лицами.

**10. Земельный участок неосвоенный** - участок, на котором строительство не начато или стоимость произведённых работ меньше 20 процентов от сметной стоимости строительства. Земельный участок, отведённый под строительство, считается полностью освоенным, когда возведённый объект соответствует утверждённой проектно-сметной документации и принят в эксплуатацию.

**11. Землеустроительное проектирование** - комплекс мероприятий по обоснованию и составлению описания местоположения границ и режима использования объектов землеустройства.

**12. Зонирование территорий** - деление поселенческой территории на зоны с определённым видом их градостроительного использования или ограничений такого использования.

**13. Имущественный комплекс** - совокупность используемых по одному назначению объектов имущества, права на которые оформлены как на одну вещь.

**14. Инвентаризационная опись (ИО)** - выписка из Государственного земельного кадастра обо всех ранее учтённых земельных участках, расположенных в пределах одного конкретного кадастрового квартала, представляет собой сложный документ, состоящий из перечня ранее учтённых земельных участков, инвентаризационного плана (схемы, чертежа) земельных участков в квартале и каталога координат точек границ земельных участков в квартале.

**15. Ипотека** – соглашение, по которому дающий деньги (залогодержатель) получает права на недвижимость залогодателя в качестве расчёта за долг.

**16. Кадастровая выписка** - 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, то любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

**17. Кадастровая граница земельного участка** - определяются специалистами землеустроительной организации на основании контурной съёмки земельного участка, проведения сверки с данными ГЗК и согласования проекта границ с соседями землевладельца данного участка.

**18. Кадастровое деление** - специальное «техническое» деление территории РФ с целью присвоения кадастровых номеров земельным участкам при проведении ГКУ и локализации земельных участков с точностью до кадастрового квартала.

**19. Кадастровое дело** - совокупность скомплектованных в установленном порядке документов, подтверждающих факт возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта ГКУ и являющихся основанием для внесения сведений о ЗУ в ЕГРЗ.

**20. Кадастровые процедуры** - процедуры, с помощью которых осуществляется ведение ГЗК: – внесение сведений о РУ ЗУ из ИО; – выполнение учетных кадастровых записей о возникновении новых земельных участков; – выполнение учетных кадастровых записей об изменении отдельных характеристик; – выполнение учетных кадастровых записей о прекращении существования ЗУ; – отражение сведений о зарегистрированных правах. Выполняются с помощью технологических процедур.

**21. Кадастровый номер** - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

**22. Кадастровый план территории (КПТ)**. Выписка, содержащая сведения ГЗК о нескольких земельных участках на территории одного кадастрового квартала, оформленная в установленном законодательством порядке. В КПТ отражаются сведения об учтённых земельных участках, в том числе – сведения ГКН о которых носят временный характер; сведения о прекративших существование земельных участках не отражаются.

**23. Линейные объекты** - сооружения, физически занимающие часть земной поверхности, отражение которых в масштабе изготавливаемого плана позволяет отразить только их продольные размеры.

**24. Межа** - обозначенная каким-либо образом на местности линия раздела ограничительных признаков. Различают природные (живые урочища) и искусственно созданные межи.

**25. Межевание** - процесс обозначения (закрепления, оформления и описания) на местности межей.

**26. Межевание земельного участка** - мероприятия по определению местоположения земельного участка, установлению границ земельного участка с закреплением таких границ межевыми знаками и определению координат.

**27. Межевой знак** - природный или искусственный объект на местности, расположенный непосредственно на меже, в её характерных точках, либо позволяющий определить положение межи методом простых общедоступных промеров с заранее оговоренной точностью (заранее оговоренная точность определения межи является её обязательным атрибутом).

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

**29. Ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

**30. Опорно-межевая сеть** - геодезическая сеть специального назначения, предназначенная для координатного обеспечения государственного кадастра недвижимости, государственного мониторинга земель и землеустройства.

**31. Полоса отвода** - земля, занимаемая автомобильной дорогой с учетом проектного резерва её расширения, а также сооружениями, защитными лесонасаждениями, устройствами, необходимыми для ремонта и содержания автомобильной дороги.

**32. Подземные (надземные) объекты** - сооружения, размещённые в пространстве таким образом, что расположенная на (под) ними земная поверхность может использоваться для иных целей (не связанных с эксплуатацией данного сооружения).

**33. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком** - право владения, пользования и распоряжения им в части передачи его в аренду, безвозмездное срочное пользование и по наследству.

**34. Право пользования земельным участком** - закреплённая законом возможность хозяйственной эксплуатации земли путём извлечения её полезных свойств или получения от неё доходов.

**35. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком** - осуществляется без указания сроков владения и пользования этим участком в пределах, установленных законодательством, а также осуществлять распоряжение этим земельным участком в части передачи его в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка.

**36. Правовой режим земель** - ограничение прав собственников или пользователей земельных участков на использование, владение и распоряжение земельными участками, возникающее вследствие отнесения земельного участка к категории земель и установления целевого назначения (разрешенного использования в соответствии с зонированием территории или цели предоставления – в случае отсутствия зонирования территории).

**37. Правоудостоверяющий документ** - документ, подтверждающий факт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и выдаваемый уполномоченным государственным органом по государственной регистрации прав.

**38. Проект планировки территории** - совокупность чертежей планировки территории, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках планируемого развития территории, и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания, и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, а также материалы по обоснованию проекта планировки территории.

**39. Садовый земельный участок** - участок земли, предоставленный гражданину, или приобретённый им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха, с правом возведения жилого строения – без права регистрации проживания в нём – и хозяйственных строений и сооружений.

**40. Самовольная постройка** - создание жилого дома, другого строения, сооружения на земельном участке, не отведённом для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо создание их без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

**41. Свидетельство на право собственности на землю** - является документом, удостоверяющим с момента регистрации право собственности на земельный участок и земельную долю при совершении сделок:

купли-продажи, залога, аренды, а также осуществлении иных действий по распоряжению земельными участками в соответствии с действующим законодательством. В случае изъятия или выкупа земельного участка или земельной доли собственник имеет право получить его стоимость и возмещение причинённых убытков, включая упущенную выгоду. Собственники земельных участков или земельных долей должны использовать их строго по целевому назначению.

**42. Сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества. Например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**43. Сроки освоения земельного участка, отведённого под застройку** - время, необходимое на подготовительный период для строительства, и время строительства до ввода в эксплуатацию в соответствии с утверждённым проектом организации строительства.

**44. Целевое назначение земли (земельного участка)** - предназначение земельного участка для осуществления определённых видов деятельности (ИЖС – виды деятельности: строительство, эксплуатация строения, размещение подсобных и хозяйственных построек, размещение многолетних насаждений, огородничество и др.). Собственники земельных участков или земельных долей должны использовать их строго по целевому назначению.

**45. Цель предоставления** - целевое назначение земельного участка, установленное нормативно-распорядительным актом органа местного самоуправления или органа государственной власти о предоставлении данного земельного участка при отсутствии документов о территориальном зонировании.

**46. Экспертиза землеустроительной документации** - осуществляется в целях обеспечения соответствия этой документации исходным данным, техническим условиям и требованиям.

---

---

## Список рекомендуемой литературы

1. Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость : учебное пособие / Д.А. Шевченко, А.В. Лошаков, С.В. Одинцов [и др.]. - Ставрополь : СтГАУ, 2017. - 94 с.
2. Свитин, В.А. Теоретические основы кадастра : учебное пособие / В.А. Свитин. – Минск : Новое знание; М. : ИНФРА-М, 2020. - 256 с.
3. Мониторинг земель: его содержание и организация : учебное пособие / Д.А. Шевченко, А.В. Лошаков, Л.В. Трубачева [и др.]. - Ставрополь : СтГАУ, 2017. - 121 с.
4. Албегов, Р. Б. Государственный земельный кадастр: теория и методика [Текст] / Р.Б. Албегов, И.Б. Басаев, А.В. Темираева. - Владикавказ: ФГОУ ВПО «Горский госагроуниверситет», 2011. - 204 с.
5. Царенко, А.А. Планирование использования земельных ресурсов с основами кадастра : учебное пособие / А.А. Царенко, И.В. Шмидт. – М. : Альфа-М : ИНФРА-М, 2018. - 400 с

## Содержание

ВВЕДЕНИЕ .....	3
Практическая работа № 1. Подготовка документов для осуществления кадастрового учета. Формирование кадастрового паспорта (2 часа) ....	5
Практическая работа № 2. Составление межевого плана с графической и текстовой частями (4 часа) .....	8
Раздел 1. Общие сведения о кадастровых работах .....	11
Раздел 2. Исходные данные В разделе 2 межевого плана указываются сведения о документах, представленных кадастровому инженеру, а также подробное описание исходной информации для проведения измерений. Согласно Приказу № 921 в разделе 2 содержатся следующие графы .....	13
Раздел 3. Сведения о выполненных измерениях и расчетах .....	13
Практическая работа № 3. Заполнение форм ЕГРП для недвижимого имущества (формирование кадастрового дела) (2 часа) .....	22
Практическая работа № 4. Организация согласования местоположения границ земельных участков и оформление акта (2 часа) .....	26
Практическая работа № 5. Обследование объекта и составление технического плана здания, сооружения (2 часа) .....	32
Практическая работа № 6. Решение задач по определению земельной rentы (2 часа) .....	38
ГЛОССАРИЙ (словарь основных терминов) .....	41
Список рекомендуемой литературы .....	47

---

Лицензия: ЛР. № 020574 от 6 мая 1998 г.

Подписано в печать 10.06.2021 г. Бумага писчая. Печать трафаретная.  
Бумага 60x84 1/16. Усл. печ. л. 3. Тираж 35. Заказ 89.

---

362040, Владикавказ, ул. Кирова, 37.  
Типография ФГБОУ ВО «Горский госагроуниверситет»