

ОСНОВЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Васильева Н.В.



МОДУЛЬ 4. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ

Тема 4.2. Учет земель в Государственном кадастре недвижимости (ГКН)

Вопросы:

- 1. Понятие, структура и принципы ведения ГКН**
- 2. Порядок учета земельных участков в ГКН**
- 3. Кадастровая деятельность**



1. Понятие структура и принципы ведения ГКН

- Закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007г. №221-ФЗ
- Приказ Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 № 42 «Об утверждении Порядка ведения ГКН»
- иные НПА



Государственный кадастр недвижимости

систематизированный свод сведений о:

- недвижимом имуществе*
- прохождении Государственной границы РФ*
- границах между субъектами РФ*
- границах муниципальных образований*
- границах населенных пунктов*
- территориальных зонах*
- зонах с особыми условиями использования территорий*
- картографической и геодезической основах кадастра*



Объекты учета

- **земельные участки**
- **здания**
- **сооружения**
- **помещения**
- **объекты незавершенного строительства**



Единицы кадастрового деления территории РФ

- 1. кадастровые округа*
- 2. кадастровые районы*
- 3. кадастровые кварталы*



Состав сведений ГКН об объекте недвижимости

уникальные характеристики объекта недвижимости (ОН):

- 1) вид ОН (ЗУ, здание и т.д)
- 2) кадастровый номер и дата внесения номера в ГКН
- 3) описание местоположения границ ОН (для ЗУ)
- 4) описание местоположения ОН на ЗУ (для зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства)
- 5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения (для помещений)
- 6) площадь (для ЗУ, зданий, помещений).

Дополнительные сведения об объекте недвижимости

- ранее присвоенный государственный учетный номер
- кадастровый номер ОН, из которого был образован другой ОН
- кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий
- адрес ОН
- сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах ЗУ
- сведения о вещных правах на ОН
- сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав
- кадастровая стоимость ОН
- категория земель
- разрешенное использование
- сведения о кадастровом инженерере
- сведения о прекращении существования ЗУ

Разделы ГКН

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



Разделы ГКН

Реестр объектов недвижимости –

систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в ГКН сведений о таких объектах

Кадастровые дела –

совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены сведения в ГКН



Разделы ГКН

Кадастровые карты –

тематические карты, на которых в графической и текстовой форме воспроизводятся кадастровые сведения о земельных участках и иных ОН, прохождении Государственной границы РФ, границах между субъектами РФ, границах МО, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории РФ, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей.



Реестр объектов недвижимости включает

- 1) реестры объектов недвижимости кадастровых округов, ведение которых осуществляется на электронных носителях**
- 2) формы государственных реестров земель кадастровых районов, содержащих сведения о ранее учтенных земельных участках, и журналов учета кадастровых номеров кадастровых районов на бумажных носителях**



Принципы ведения ГКН

- **единство технологии** ведения ГКН на всей территории РФ
- **обеспечение общедоступности и непрерывности актуализации кадастровых сведений**
- **сопоставимость** кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах



2. Порядок учета земельных участков в ГКН

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - действия уполномоченного органа по внесению в ГКН сведений о недвижимом имуществе (НИ), которые подтверждают:

- *существование* такого НИ с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости)
- *прекращение существования* такого НИ

(+ иные предусмотренные законом о ГКН сведения о НИ)



Кадастровые процедуры

- 1. внесение сведений о ранее учтенных ЗУ*
- 2. постановка ЗУ на государственный кадастровый учет*
- 3. учет изменений ЗУ*
- 4. снятие ЗУ с кадастрового учета*
- 5. внесение кадастровых сведений в ГКН в соответствии с документами, поступающими в порядке информационного взаимодействия*
- 6. исправление технических и кадастровых ошибок*

Документы для постановки ЗУ на ГКУ

- **заявление**
- **межевой план**
- **копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на ЗУ**
- **копия документа, подтверждающего принадлежность ЗУ к определенной категории земель**
- **копия документа, подтверждающего установленное разрешенное использование ЗУ**
- **иные (доверенность)**



При учете ЗУ из сельхозземель (доли)

- копия проекта межевания земельных участков
- копии решений общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания
- перечень собственников образуемых земельных участков и размеров их долей
- копии документов, подтверждающих согласование проекта межевания



Особенности кадастрового учета искусственного земельного участка

- 1) межевой план
- 2) документация по планировке территории в планируемых границах ЗУ
- 3) копия разрешения на ввод в эксплуатацию ЗУ
- 4) документ, подтверждающий полномочия представителя лица, имеющего право на обращение с заявлением о кадастровом учете (если с данным заявлением обращается представитель такого лица)
- 5) копия решения о создании искусственного земельного участка



Основания для приостановления ГКУ

- 1. противоречия между сведениями о ЗУ, содержащимися в представленных заявителем документах, и кадастровыми сведениями о данном ЗУ (за исключением внесения изменений)*
- 2. одна из границ ставящегося на учет ЗУ пересекает одну из границ уже учтенного ЗУ (за исключением случаев преобразования ЗУ)*
- 3. не представлены необходимые для кадастрового учета документы*

Основания для отказа в ГКУ

- документы не соответствуют требованиям
- на учет заявлен ЗУ, образованный в результате неправомерного преобразования ЗУ
- ЗУ образован из ЗУ, кадастровые сведения о котором носят временный характер
- с заявлением обратилось ненадлежащее лицо
- истек срок приостановления ГКУ и не устранены его причины
- размер ЗУ не соответствует установленным предельным (макс. или мин.) размерам
- не обеспечен доступ к ЗУ
- одна из границ ЗУ пересекает границу МО или населенного пункта
- ЗУ образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель
- граница ЗУ не считается согласованной



Порядок учета

- *прием документов*
- *проверка документов*
- *внесение сведений о результатах проверки в АИС ГКН*
- *внесение сведений о ЗУ в АИС ГКН (с присвоением статуса "внесенные", который изменяется на "временные", "учтенные", "ранее учтенные", "архивные" или "аннулированные")*
- *формирование кадастрового дела*



Прием документов

- *заявление регистрируется в книге учета заявлений и получает регистрационный номер*
- *регистрационный номер указывается на всех представленных с заявлением документах*
- *заявителю выдается заверенная копия заявления*
- *заявление и документы комплектуются в учетное дело*



Внесение сведений о ЗУ в ГКН

Сведения о ЗУ, вносимые в РОН:

1. вид объекта недвижимости – ЗУ
 2. кадастровый номер ЗУ в ГКН
 3. ранее присвоенные номера
 4. кадастровый номер ЗУ, из которого созданы новые ЗУ
 5. кадастровые номера новых ЗУ
 6. адрес или описание местоположения ЗУ
 7. категория земель
 8. разрешенное использование ЗУ
 9. площадь в кв.м
 10. кадастровые номера зданий на ЗУ
- 

Сведения о ЗУ, вносимые в РОН

11. сведения о лесах в пределах ЗУ
12. сведения о водных объектах в пределах ЗУ
13. сведения об иных природных объектах в пределах ЗУ
14. вещные права на ЗУ
15. ограничения (обременения) вещных прав
16. описание частей ЗУ
17. кадастровая стоимость
18. почтовый и электронный адрес собственника ЗУ
19. сведения о кадастровом инженерере
20. сведения о прекращении существования ЗУ (дата снятия с ГКУ)

Формирование кадастровых дел (КД)

- *в КД помещаются документы, на основании которых внесены сведения в ГКН*
- *КД может состоять из нескольких частей, томов*
- *КД формируется после присвоения ЗУ кадастрового номера*



3. Кадастровая деятельность

- выполнение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для кадастрового учета сведения о недвижимом имуществе**
- кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера**



Для получения квалификационного аттестата необходимо:

- гражданство Российской Федерации
- среднее или высшее профессиональное образование по одной из специальностей в сфере кадастровых отношений
- отсутствие судимостей

Аттестация проводится в форме квалификационного экзамена



Саморегулируемые организации:

- представляют законные интересы своих членов в органах власти**
- устанавливают правила осуществления кадастровой деятельности, правила деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров**
- осуществляют контроль за кадастровой деятельностью своих членов**
- рассматривают жалобы на действия своих членов**



Результат кадастровых работ

- 1) *межевой план (для ЗУ)*
- 2) *технический план (для здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства)*
- 3) *акт обследования (для снятия с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства)*

