

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 02.06.2022 16:43:12

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3b0e9340c5b

## МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Юго-Западный государственный университет»  
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью, горного дела

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по учебной работе  
Доктионова  
« 1 » 06



## ОСНОВЫ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Методические рекомендации к выполнению практических работ по дисциплине «Основы кадастра недвижимости» для студентов по направлениям подготовки: 21.03.02. «Землеустройство и кадастры»

Курск 2022

УДК 528.48 (075.8)

Составители: Новикова Т.М.

Рецензент

Доктор сельскохозяйственных наук, профессор *В. Ф. Гранкин*

**Основы кадастра недвижимости:** методические рекомендации по выполнению практических работ / Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: Новикова Т.М. Курск, 2022, 30 с., ил. 1, Библиогр.: с.30.

Данная методическая разработка предназначена для направления подготовки 21.03.02. «Землеустройство и кадастры» при изучении дисциплины «Основы кадастра недвижимости». Методические указания содержат теоретические сведения и задания к практическим работам, составлены в соответствии с программой дисциплины. Методические указания соответствуют требованиям программы, утвержденной на заседании кафедры ЭиУНГД протокол № 8 от «29» апреля 2022 года.

Предназначены для студентов направления подготовки: 21.03.02. «Землеустройство и кадастры»

Текст печатается в авторской редакции.

Подписано в печать.                      Формат 60x84 1/16.

Усл.печ.л.                      . Уч.-изд.л.                      . Тираж 100 экз. Заказ. *148* Бесплатно.

Юго-Западный государственный университет.

305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94.

## СОДЕРЖАНИЕ

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1	5
Государственный учет объектов недвижимости. Анализ геодезической и топографической основ кадастровых работ	
ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2	8
Государственный учет объектов недвижимости. Подготовка межевого плана земельного участка	
ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 3	18
Государственный учет объектов недвижимости. Подготовка технического плана здания и сооружения	
ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 4	22
Государственный учет объектов недвижимости. Подготовка технического плана помещения	
ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 5	26
Государственный учет объектов недвижимости. Подготовка технического плана объекта незавершенного строительства	
СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	30

Целью преподавания данной дисциплины является обучение студентов основам ведения кадастрового учета.

Теоретические и практические положения дисциплины изучаются студентами в процессе работы над лекционным курсом, в ходе практических занятий, при изучении литературы, в процессе аудиторных и внеаудиторных занятий.

В результате изучения дисциплины студент должен:

- знать понятие, сущность, порядок ведения кадастрового учета недвижимости;

- .

# ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1

## Государственный учет объектов недвижимости. Анализ геодезической и топографической основ кадастровых работ

### Теоретическая часть

Первые сведения об аналоге современному кадастру относятся к XVI веку и связаны со сбором поземельного налога и оценкой земель, а первое упоминание о ведении работ по межевому (кадастровому) картографированию для отвода земель Святогорскому монастырю на Псковщине относится к 1483 г. К концу 2001 г. в России практически завершилось создание национальной информационно-технической инфраструктуры современного государственного земельного кадастра, а с 2002 г. начались работы по созданию единой государственной системы учёта недвижимости, хранящей информацию о земельных участках, принадлежащих в настоящее время около 50 млн. собственников, и фиксирующей ежегодно информацию о более 5 млн. сделок с объектами недвижимости.

Сведения кадастрового учета в большинстве стран мира оказывают большое влияние на общую землеустроительную политику страны, поэтому максимально точные сведения о размерах и состоянии земельных ресурсов чрезвычайно важны, а отсюда повышенное внимание к кадастровому учету.

Выделяют особенности земельного кадастра в четырех группах стран:

- страны с наполеоновской административной системой (страны южной, юго-западной и западной Европы): Франция, Испания, Италия, Греция и др.;
- страны с немецкой системой (страны центральной Европы): Германия, Австрия, Швейцария;
- скандинавские страны (страны северной Европы): Швеция, Дания, а

также Норвегия, Финляндия, Исландия, страны Балтии;

– англоязычные страны: Великобритания, США, большинство провинций Канады, часть штатов Австралии и другие страны мира.

Кадастр – это методологически упорядоченный государственный учет данных по земельной собственности в пределах определенного государства или района, базирующийся на результатах съемки границ участков собственности. Каждой собственности присваивается определенный номер - идентификатор. Границы и номер собственности обычно отображаются на крупномасштабных картах.

Действующие источники государственного кадастра недвижимости можно классифицировать по их иерархии (согласно их юридической силе) следующим образом: 1) по вертикали: федеральные, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления; 2) по горизонтали: Конституция Российской Федерации, конституционные федеральные и федеральные законы, указы Президента Российской Федерации, постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации, акты министерств и ведомств Российской Федерации.

### **Задания**

#### **Задание 1.1**

Составьте хронологическую схему становления государственного кадастрового учета недвижимости в России.

#### **Задание 1.2**

Определите сходства и различия ведения кадастрового учета в России и за рубежом. Результат представьте в виде таблицы.

### Задание 1.3

Гражданин США А. Смит решил провести государственный кадастровый учет своих земельных участков, находящихся в штатах Калифорния, и Техас. Он будет действовать по одному алгоритму, или система кадастрового учета в этих штатах отличается?

### Задание 1.4

Проанализировав потребности населения г. Ставрополя в услугах учреждений государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости сделайте вывод о целесообразности открытия филиалов учреждения кадастра в административных районах г. Ставрополя.

### Задание 1.5

Составьте схему нормативно-правовых документов регулирования кадастровой деятельности в РФ.

### **Вопросы к практическому занятию**

- 1.1. Какие периоды можно выделить в истории кадастрового учета в России?
- 1.2. Как изменялись функции кадастрового учета с течением времени?
- 1.3. Какие технические средства измерений использовались и используются при кадастровой деятельности?
- 1.4. Перечислите организации, занимающиеся кадастровой деятельностью в США.
- 1.5. Каким государственным органом РФ осуществляется кадастровый учет жилого дома в деревне?
- 1.6. Отличается ли понятие кадастра в России и других странах?
- 1.7. Какие виды кадастра Вам известны?

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2

### Государственный учет объектов недвижимости. Подготовка межевого плана земельного участка

#### Теоретическая часть

Кадастровый учет — это внесение сведений об объектах недвижимости в ЕГРН. В процессе его проведения в реестр вносятся основные сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства и других, которые позволяют определить их в качестве индивидуально-определенной вещи. Например, сведения о местоположении границ, площади, номере кадастрового квартала, в котором расположен объект. Каждому объекту недвижимости в результате учета присваивается уникальный кадастровый номер. Государственный кадастровый учет осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Основанием для постановки на ГКУ могут выступать п.2 ст. 14 ФЗ 218:

- ❖ - акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления
- ❖ - договор купли-продажи
- ❖ - акты о приватизации жилых помещений
- ❖ - свидетельство о праве на наследство
- ❖ - судебные акты
- ❖ - межевой план, технический план или акт обследования.

Осуществление кадастрового учета может быть как одновременной процедурой с государственной регистрацией прав, так и отдельной.





Рисунок 1. ГКУ

Таблица 1. Осуществление кадастрового учета отдельной процедурой или одновременно с государственной регистрацией прав (ст.14 ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости»)

ГКУ без одновременной ГРП	ГКУ с одновременной ГРП
<p>1) в связи с созданием объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос",</p> <p>2) в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;</p>	<p>1) созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос",</p> <p>2) образованием объекта недвижимости;</p> <p>3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;</p> <p>4) образованием или прекращением</p>

3) в связи с образованием, прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения не подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

4) в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

5) в отношении здания, являющегося многоквартирным домом, и помещений, являющихся общим имуществом в таком доме, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета расположенных в таком доме квартир;

6) в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;

7) в отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории (в том числе в случае признания местоположения границ или частей границ такого земельного участка спорным в установленном федеральным законом порядке) и которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельным участкам, занятым зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства;

8) в отношении земельных участков, образуемых на основании решения об

существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации.

<p>изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;</p> <p>9) в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена,</p> <p>10) в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;</p> <p>11) в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута.</p>	
--	--

Согласно ст. 29 218-ФЗ Государственный кадастровый учет включает в себя:

- 1) прием заявления о государственном кадастровом учете и прилагаемых к нему документов;
- 2) возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете документов без рассмотрения при наличии оснований;
- 3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового, на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления государственного кадастрового учета либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета;
- 4) внесение в Единый государственный реестр недвижимости установленных Федеральным законом сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, либо уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета при наличии оснований, либо уведомление об отказе в

осуществлении государственного кадастрового учета при наличии оснований, либо уведомление о прекращении государственного кадастрового учета;

5) выдачу документов после осуществления государственного кадастрового учета, либо после отказа в осуществлении государственного кадастрового учета, либо после прекращения государственного кадастрового учета.

Таблица 2. Перечень лиц, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет (ст.15 ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости»)

ГКУ без одновременной ГРП	ГКУ с одновременной ГРП
<p>1) представленному уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", которыми выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию</p> <p>2) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;</p> <p>3) собственника объекта недвижимости или лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничение или обременение возникают независимо от момента их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;</p> <p>4) собственника объекта недвижимости -</p>	<p>1) собственника земельного участка либо лица, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные или создаваемые ими на таком земельном участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс;</p> <p>2) лица, которому выдано разрешение на создание искусственного земельного участка либо иной документ, предусмотренный Федеральным законом от 19 июля 2011 года № 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданный искусственный земельный участок;</p> <p>3) собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости;</p> <p>4) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;</p> <p>5) собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются</p>

<p>при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;</p> <p>5) кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом;</p> <p>6) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.</p>	<p>ограничения прав и обременения объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости, в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения;</p> <p>6) кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом;</p> <p>7) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.</p>
---	---

После проверки документов орган регистрации прав может приостановить осуществление кадастрового учета согласно ст. 26 п. 1 ФЗ № 218.

Таким образом, на основании проведенного анализа сформулировано определение понятия «земельный участок», как объект недвижимости. Понятие о земельном участке и его характеристиках основных и дополнительных закреплено в ЗК РФ – ст. 6 ЗК и ст. 8 218 ФЗ. Изменение оригинальных характеристик земельного участка вызывает прекращение его существования. Образование земельного участка очень важная кадастровая процедура в условиях рыночной экономики. Основным нормативным документом регламентирующий процесс образования является Земельный кодекс РФ, однако некоторые моменты регламентируют следующие нормативные акты:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- "Гражданский кодекс Российской Федерации" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ст. 128, 130, 260);
- Федеральный закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»
- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 01.05.2022) "О государственной регистрации недвижимости".
- Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ «О землеустройстве»;

В узком смысле под образованием земельного участка следует понимать результат

действий, приводящих к возникновению нового участка, т.е. образование при разделе, объединении, перераспределении земельных участков, создании искусственных земельных участков или выделе из земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. По общему правилу у вновь образованных земельных участков остается то же целевое назначение и разрешенное использование, как и у исходного участка, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В Гражданском кодексе РФ установлено, что государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации). Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются частной собственностью.

#### **Рассмотрим пример межевого плана**

**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.

Требования к оформлению межевого плана определены Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 14.12.2018) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651)

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.

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

- *в результате раздела одного исходного (измененного) земельного участка образуются один или одновременно несколько земельных участков;*
- *в результате перераспределения нескольких исходных земельных участков образуются несколько земельных участков;*
- *в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на измененный земельный участок образуются один или одновременно несколько земельных участков;*
- *одновременно образуются земельный участок (земельные участки) и части земельного участка (земельных участков) либо одновременно с образованием земельных участков уточняются сведения о существующих частях исходных земельных участков;*
- *одновременно образуются несколько частей одного земельного участка;*
- *одновременно уточняется местоположение границы земельного участка и уточняются сведения о частях земельного участка;*

• *одновременно образуются один или несколько земельных участков и в результате таких кадастровых работ уточнено описание местоположения границ смежных с ними земельных участков.*

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

Разделы межевого плана		З	О	Р	П	В	У	Ч
	Титульный лист	+	+	+	+	+	+	+
	Содержание	+	+	+	+	+	+	+
Текстовая часть	Исходные данные	+	+	+	+	+	+	+
	Сведения о выполненных измерениях и сметах	+		+	+	+	+	+
	Сведения об образуемых земельных участках и частях	?	+	+	+	+		
	Сведения об измененных земельных участках и частях			+/-		+		
	Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам	?	+	+	+	+		
	Сведения об уточняемых земельных участках и частях						+	
	Сведения об образуемых частях земельного участка							+
	Заключение кадастрового инженера	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
	Акт согласования местоположения границы земельного участка	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Графическая часть	Схема геодезических построений	+		+	+	+	+	+
	Схема расположения земельных участков	+		+	+	+	+	+
	Чертеж земельных участков и их частей	+	+	+	+	+	+	+
	Абрисы узловых точек границ земельных участков	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	
Приложение								

З — из земель;  
О — объединение;  
Р — раздел;

П — перераспределение;  
В — выдел;  
У — уточнение местоположения и (или) площади;  
Ч — образование части или частей земельного участка.  
? — по требованиям к оформлению межевого плана не включается, но по логическим рассуждениям и мнению представителей Роснедвижимости всё же включать необходимо.

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

В состав текстовой части межевого плана обязательно входят титульный лист и содержание.

Обязательному включению в состав межевого плана независимо от вида кадастровых работ (за исключением случая подготовки межевого плана в отношении земельного участка, образуемого в результате объединения земельных участков) подлежат следующие разделы:

- исходные данные;
- сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- схема геодезических построений;
- схема расположения земельных участков;
- чертеж земельных участков и их частей.

## **Задания**

### **Задание 2.1**

Перечислите объекты, подлежащие государственному кадастровому учету недвижимости. Какие объекты не подлежат таковому? Нет ли здесь противоречия между определением недвижимости согласно Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»?

### **Задание 2.2**

Гражданин В. В. Зюсюкин обратился в орган кадастрового учета с просьбой разъяснить следующую ситуацию: на официальном сайте органа кадастрового учета содержится информация о кадастровом номере земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности, которая не соответствует информации Свидетельства о праве собственности и Кадастрового паспорта. Менять ли ему данные документы?

### **Задание 2.3**

Работник органа, осуществляющего кадастровый учет и ведение кадастра недвижимости, Л. С. Хитренький отказал гражданину В. С. Пупкину в уточнении кадастровых сведений, касающихся земельного участка гр. В. С.



Пупкина, вследствие изменения картографической основы государственного кадастра недвижимости. Правомерно ли это?

#### Задание 2.4

Опишите кадастровое деление территории РФ. Как оно связано с кадастровым номером?

#### Задание 2.5

Гражданка В. Г. Дотошная обратилась в орган кадастрового учета с просьбой разъяснить, почему в выданных ей документах о постановке на кадастровый учет двухкомнатной квартиры отсутствует такая уникальная характеристика объекта недвижимости как «описание местоположения границ объекта недвижимости». Какой ответ она может получить?

#### Задание 2.6

В каком документе может содержаться больше информации в кадастровом паспорте или в кадастровой выписке? Почему?

#### Задание 2.7

В кадастровом плане выданном гражданке Никаноровой С. С. содержится большой блок текстовой информации. Правомерно ли это?

#### Задание 2.8

За получение кадастровой выписки гражданин Н. А. Сердюков оплатил в кассу 750 рублей. Какова величина оплаты в настоящее время за данную услугу. Что делать в случае переплаты и при недостаточной оплате?

#### Задание 2.9

Срок предоставления запрашиваемых сведений в виде кадастрового плана составил шесть рабочих дней. Является ли это нарушением? Почему?

#### Задание 2.10

Опишите порядок предоставления сведений государственного кадастра недвижимости.

### **Вопросы к практическому занятию**

2.1. Какие документы составляют правовую основу регулирования

кадастровых отношений?

- 2.2. Дайте определение государственного кадастра недвижимости.
- 2.3. Что такое кадастровый учет?
- 2.4. Что называется кадастровой деятельностью?
- 2.5. Какой орган осуществляет кадастровый учет и ведение государственного кадастра?
- 2.6. Перечислите принципы ведения государственного кадастра.
- 2.7. Что понимается под кадастровым номером?
- 2.8. Зачем используются опорные межевые сети?
- 2.9. Что является картографической основой кадастра?
- 2.10. Сколько групп сведений входит в состав государственного кадастра недвижимости.
- 2.11. Содержатся ли в государственном кадастре недвижимости сведения о прохождении Государственной границы, границ субъектов РФ и муниципальных образований?
- 2.12. Каков состав сведений государственного кадастра недвижимости о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий?
- 2.13. Что включено в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровом делении территории Российской Федерации?
- 2.14. Дайте определение реестра объектов недвижимости.
- 2.15. Дайте определение кадастрового дела.
- 2.16. Дайте определение кадастровой карты.
- 2.17. В каком виде предоставляются сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости?

### **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 3**

**Государственный учет объектов недвижимости.**

**Подготовка технического плана здания и сооружения**

**Теоретическая часть**

В соответствии с Законом № 221-ФЗ, технический план - документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки на учет такого здания или сооружения, сведения о части или частях, либо новые (измененные) необходимые для внесения в ЕГРН сведения о таком объекте, которому присвоен кадастровый номер. Технический план нужен для следующих целей:

1. Подача заявления на постановку объекта капитального строительства (далее – ОКС) на государственный кадастровый учет;
2. Внесение изменений после изменения основных характеристик - реконструкции, перепланировки и иных действий;
3. Внесение в ЕГРН сведений о части или частях здания или помещения, которые уже содержатся в ЕГРН;
4. Оформление любых сделок с ОКСами (купля-продажа, дарение, мена или раздел).

Виды технических планов определяются в зависимости того какой объект находится в работе, тот вид плана и изготавливает кадастровый инженер:

- технический план здания;
- технический план сооружения;
- технический план объекта незавершенного строительства;
- технический план помещения.

Для подготовки технического плана необходимы следующие манипуляции:

1. Сбор, изучение и анализ исходных документов;
2. Проведение геодезической съемки здания или сооружения, обмер;
3. Обработка данных, которые были получены в результате обмера объекта капитального строительства;
4. Подготовка самого технического плана кадастровым инженером.

Требования к подготовке технического плана утверждены Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 25.09.2019) "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее

подготовке, состава содержащихся в ней сведений" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.03.2016 N 41304)

### Задания

Что представляет собой технический план здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства

#### Технический план

В техническом плане указываются сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки его на учет, в случае:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Технический план состоит из графической и текстовой частей.

Графическая часть	Текстовая часть

#### Задание 3.1

Гражданка Я. Т. Забудько интересуется: для постановки на государственный кадастровый учет двух смежных земельных участков необходимо предоставить два заявления или можно предоставить лишь одно заявление о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости?

#### Задание 3.2

Гражданин П. А. Перстов интересуется, необходимо ли вносить изменения в

дополнительные сведения об объекте, такие как изменение назначения помещения?

### Задание 3.3

При проведении постановки на государственный кадастровый учет вновь образованного земельного участка на основании каких документов вносятся в государственный кадастр недвижимости сведения о разрешенном использовании земельного участка, о его категории и местоположении?

### Задание 3.4

Житель дома № 13 по ул. Кривой интересуется, кто имеет право обратиться с заявлением о постановке на кадастровый учет земельного участка под многоквартирным домом, если работы по формированию земельного участка были выполнены по заявлению физического лица (одного из собственника помещений в многоквартирном доме)?

### Задание 3.5

Земельный участок с/х назначения (зарегистрирован в общую долевую собственность, единое землепользование) размером 360 га на основании общего собрания дольщиков должен быть разделен на 2 части. Вправе ли собственники производить такой раздел, если образуемые участки будут менее минимального размера, установленного Законом СК "Об управлении и распоряжении землями в Ставропольском крае"? Либо должен быть произведен раздел на земельные участки, составляющие единое землепользование и каждый в отдельности может быть сдан в аренду?

### Задание 3.6

Сидоров К. А. арендует земельный участок, арендодателем является администрация г. Ставрополя. В случае внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости кто должен подать заявление на внесение изменений арендатор, то есть Сидоров К. А., или арендодатель, то есть администрация г. Ставрополя?

### Задание 3.7

Кадастровый учет жилого здания осуществлялся в течении 25-ти дней со дня поступления документов в порядке информационного взаимодействия. Является ли это нарушением?

### Здание 3.8

В связи с изменением места дислокации генерала В. В. Дубового (перевод из г. Армавира в г. Петропавловск-Камчатский) возможно ли осуществить кадастровый учет участка, выделенного ему под строительство дачи в Московской области по месту прохождения его службы, либо по месту жительства его ближайших родственников в г. Армавире?

### Задание 3.9

В связи с временным отсутствием собственника гражданина Д. П. Капитана в орган кадастрового учета с заявлением об учете адреса правообладателя обратилась его супруга, предъявив написанную от руки доверенность, заверенную гражданкой С. Т. Кок. Каковы действия работников кадастрового органа?

## **Вопросы к практическому занятию**

- 3.1 Что является основанием кадастрового учета объекта?
- 3.2 Сроки постановки на кадастровый учет.
- 3.3 Место кадастрового учета.
- 3.4 Субъекты кадастрового учета.

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 4**

### **Кадастровая деятельность**

#### **Теоретическая часть**

Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее -

квалификационный аттестат).

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

- 1) имеет гражданство Российской Федерации;
- 2) имеет среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования;
- 3) не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

Квалификационные аттестаты выдаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации при выдаче квалификационных аттестатов используют печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим наименованием. Квалификационный аттестат выдается без ограничения срока, территории его действия и является документом единого федерального образца. При этом квалификационный аттестат признается действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров в соответствии с

установленными статьей 30 Федерального закона о кадастре правилами.

Государственный реестр кадастровых инженеров ведется органом кадастрового учета.

Кадастровый инженер может выбрать следующие формы организации своей кадастровой деятельности:

- 1) в качестве индивидуального предпринимателя;
- 2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства договора подряда на выполнение кадастровых работ.

В результате кадастровых работ индивидуальный предприниматель, указанный в или юридическое лицо, передает заказчику таких кадастровых работ следующие документы:

1) межевой план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка);

2) технический план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части);

3) акт обследования (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

## **Задания**

### **Задание 4.1**

Кадастровый инженер работает в должности начальника отдела учета земельных участков «КрайТехИнвентаризация» на основании трудового договора. Может ли он выполнять кадастровые работы без заключения договора подряда?

### **Задание 4.2**

Если у кадастрового инженера вышла из строя печать, может ли он продолжать свою профессиональную деятельность, используя бланки со своими



установочными данными и подпись?

#### Задание 4.3

Может ли юридическое лицо, осуществляющее кадастровые услуги продолжать свою деятельность, если один из двух кадастровых инженеров, которые вправе осуществлять кадастровую деятельность уволился?

#### Задание 4.4

Имеет ли право саморегулируемая организация кадастровых инженеров осуществлять контроль за деятельностью кадастровых инженеров города, в котором она расположена?

#### Задание 4.5

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров заключила договор на выполнение кадастровых работ и поручила их выполнение одному из своих членов. Вправе ли он отказаться?

#### Задание 4.6

Цена подлежащих выполнению кадастровых работ была определена устно и не указана в договоре. Работы были выполнены, а заказчик отказывается их оплачивать. Каковы действия кадастрового инженера?

#### Задание 4.7

При согласовании границ земельного участка не определён один (или несколько) из смежных землепользователей. Имеет ли право правообладатель К. З. Сидоров дать объявление в районную газету о проведении согласования границ земельного участка?

#### Задание 4.8

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров «Зеленое поле» на официальном сайте объявила следующий перечень предоставляемых услуг:

- представительно в суде;
- разработка кодекса чести кадастрового инженера;
- осуществление контроля за деятельностью своих членов;
- рассмотрение спорных вопросов с заказчиками в

досудебном порядке;

- выполнение кадастровых работ;
- оформление прав на земельные участки и объекты недвижимости;
- «узаконивание» незаконных построек;
- организация обучения, трудоустройства и повышения квалификации кадастровых инженеров.

Соответствует ли данный перечень услуг действующему законодательству?

Как правильно сформулировать названия отдельных видов услуг?

Задание 4.9

Гражданин Петров В. С. отказывается принять от ИП Симонова К. Г. и оплатить технический план как результат кадастровых работ по подготовке документов для постановки на учет земельного участка.

Что предпринять кадастровому инженеру?

Задание 4.10

Гражданка И. Н. Доставаева интересуется: должен ли межевой план содержать сведения о согласовании местоположения границ земельного участка и в какой форме – текстовой или в виде рисунка?

Задание 4.11

На участке площадью 2000 кв. м. расположен овраг. За три года он увеличился в размерах в три раза и сейчас имеет форму треугольника со сторонами 15 м, 20 м, и 27 м. Собственник участка А. М. Абрамов заказал выполнение кадастровых работ, оплатил межевой план, и интересуется: насколько правомерен отказ внести изменения местоположения границы и площади земельного участка на основании того, что выявлено несоответствие площади участка, уменьшенной на площадь оврага и отсутствие изменения северной границы квадрантного участка в виде её удлинения за счет проведения по контуру оврага.

### **Вопросы к практическому занятию**

1. Кто может стать кадастровым инженером?
2. Какие сведения вносятся в реестр кадастровых инженеров?
3. Назовите Формы организации кадастровой деятельности.

4. Что является основанием для выполнения кадастровых работ?
5. Каков результат кадастровых работ?
6. Что такое межевой план?
7. Каков порядок согласования местоположения границ земельных участков?
8. Что такое технический план?
9. Каковы особенности осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период?

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 5**

### **Порядок ведения государственного кадастра недвижимости**

#### **Теоретическая часть**

Порядок ведения государственного кадастра недвижимости регулируется Приказом Минэкономразвития от 04.02.2010 г. № 42 «Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости». В соответствии с данным документом кадастровые процедуры включают:

- внесение сведений о ранее учтенных объектах;
- постановку на кадастровый учет;
- учет изменений объекта;
- снятие с учета;
- внесение сведений, поступивших в порядке информационного взаимодействия;
- исправление ошибок.

Государственный кадастр недвижимости содержит три раздела: реестр объектов недвижимости, кадастровые дела, кадастровые карты. Все сведения в реестре сгруппированы (2).

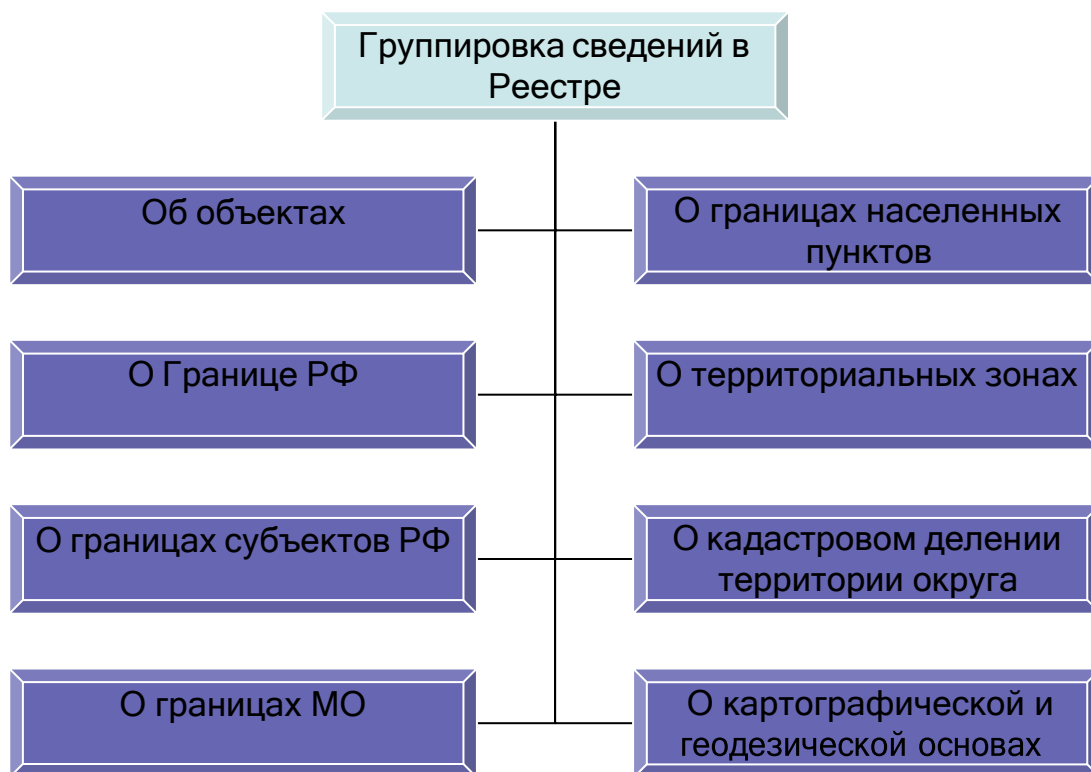


Рисунок 2 – Группировка сведений

Все данные хранятся в электронной и текстовой формах.

## Задания

### Задание 5.1

Гражданин Петров В.С. отправил заявление и необходимые документы для проведения кадастрового учета почтой. Заявление не было зарегистрировано. Правомерно ли это?

### Задание 5.2

Гражданин Сидоров А.М. интересуется, какие сведения указываются на документе, поступившем в порядке информационного взаимодействия.

### Задание 5.3

В реестр внесены следующие сведения о частях помещения:

- 1) площадь части помещения в квадратных метрах;
- 2) описание местоположения части помещения;
- 3) сведения о дате снятия с кадастрового

учета. Достаточно ли этих данных?

#### Задание 5.4

В связи с обнаружением ошибки в написании фамилии правообладателя орган кадастрового учета г. Самары направил решение об исправлении данной ошибки гражданину Козлову Н. И. на третий рабочий день после исправления ошибки. Прокомментируйте данную ситуацию.

#### Задание 5.5

При внесении сведений об объекте недвижимости в реестр кадастровый инженер Петрушкин В.Л. указал свою фамилию, дату внесения в последовательности: месяц, год. Достаточно ли этих сведений?

#### Задание 5.6

Гражданин Сусленников А.В. не предоставил документы в орган государственного кадастрового учета о том, что его земельный участок, ранее зарегистрированный в ГКН со статусом «временные сведения», в настоящее время обременен сервитутом. В свою очередь сведения о его земельном участке были аннулированы органом кадастрового учета. Правомерно ли это?

#### Задание 5.7

Должностным лицом Доновым В.И. была обнаружена техническая ошибка при составлении документации. На основании этого, он составил протокол выявления технической ошибки. В протоколе он указал описание ошибки с обоснованием квалификации соответствующих внесенных в ГКН сведений как ошибочных, но этот протокол не был заверен подписью уполномоченного на принятие решения должностного лица органа кадастрового учета. Почему данный протокол не был подписан?

#### Задание 5.8

Гражданин Иванов Е.Ф. предоставил заявление о постановке на кадастровый учет своего жилого дома в орган кадастрового учета. Перечислите первоначальные действия специалиста органа кадастрового учета.

#### Задание 5.9

Допускается ли осуществлять хранение документов и материалов,

содержащих сведения о геодезической или картографической основе ГКН, в местах хранения документов и материалов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства?

### **Вопросы к практическому занятию**

1. Какие сведения содержит запись об объекте недвижимости?
2. Какие сведения содержит запись о границах населенных пунктов?
3. Какие сведения содержит запись о Границе РФ?
4. Какие сведения содержит запись о территориальных зонах?
5. Какие сведения содержит запись о границах субъектов РФ?
6. Какие сведения содержит запись о кадастровом делении территории округа?

## **СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

### **Основная учебная литература**

1. Варламов, Анатолий Александрович. Основы кадастра недвижимости: учебник / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. - Москва: Академия, 2014. - 224 с. - Текст: непосредственный.
2. Золотова, Елена Владимировна. Геодезия с основами кадастра: учебник / Е. В. Золотова, Р. Н. Скогорева. - М.: Трикта, 2011. - 413 с. - (Gaudeamus: Библиотека геодезиста и картографа). - Текст: непосредственный.
3. Золотова, Елена Владимировна. Основы кадастра. Территориальные информационные системы: учебник / Е. В. Золотова. - Москва: Академический Проект, 2012. - 416 с. - (Gaudeamus: Библиотека геодезиста и картографа). - Текст: непосредственный.
4. Капустин, Владимир Корнелиевич. Геодезические измерительные системы для кадастра и недвижимости: [Электронный ресурс]: учебное пособие: [для студентов, обучающихся по направлениям подготовки «Землеустройство и

кадастры», «Экспертиза и управление недвижимостью» / В. К. Капустин; Юго-Зап. гос. ун-т. - Курск: ЮЗГУ, 2015. - 182 с.

5.

#### **Дополнительная учебная литература**

6. Быкова, Елена Николаевна. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению подготовки "Землеустройство и кадастры" / Е. Н. Быкова, В. А. Павлова. - Санкт-Петербург: Лань, 2014. - 159, [1] с. - Текст: непосредственный.

7. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие: [16+] / А. В. Пылаева; Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет. – Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (ННГАСУ), 2014. – 141 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=427484> (дата обращения 08.11.2021). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.