

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 15.02.2021 14:57:57

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf27b1953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

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

О.Г. Локтионова

« 15 »

2017г.



СИСТЕМЫ ЗАЩИТЫ И ХРАНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Методические указания по выполнению практических работ для
студентов направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и
кадастры

Курск 2017

УДК 622

Составители: О.В. Юрьева

Рецензент

Кандидат технических наук, профессор А.М. Крыгина

Системы защиты и хранения кадастровой информации: методические указания по выполнению практических работ для студентов направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры / Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: Юрьева О.В. - Курск, 2017.- 20 с.: рис. 24.- Библиогр.: с. 69.

Содержит основные сведения о правилах выполнения и оформления практических работ по дисциплине «Системы защиты и хранения кадастровой информации».

Предназначены для студентов направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать 15.12.17 г. . Формат 60x84 1/16
Усл. печ.л. 1.1. Уч.-изд.л. 1.0. Тираж 100экз. Заказ 3430.

Бесплатно

Юго-Западный государственный университет.
305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94

Содержание:

1	Поиск информации на публичной кадастровой карте и в кадастровой справочной системе на сайте Росреестра на примере объекта недвижимости.....	4
2	Требования градостроительного регламента, предъявляемые к объектам недвижимости на примере выбранного земельного участка и/или объекта капитального строительства.....	8
3	Изучение возможностей сайта Росреестра в целях получения сведений об объектах недвижимости.....	16
4	Основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости, вносимые в кадастр недвижимости. Группировка по различным признакам (по видам объектов недвижимости; по характеристикам, определяемым кадастровым инженером). Определение основных и дополнительных сведений на примере конкретного объекта недвижимости.....	18
5	Определение площади объектов недвижимости. Требования, предъявляемые к различным видам объектов недвижимости.....	22
6	Характеристики объектов недвижимости, включаемых в межевой план.....	24
7	Характеристики объектов недвижимости, включаемых в технический план.....	26
8	Объем сведений и форма сведений, предоставляемых из ЕГРН....	31

Практическое занятие №1

Тема: Поиск информации на публичной кадастровой карте и в кадастровой справочной системе на сайте Росреестра на примере объекта недвижимости (4 часа)

Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН.



Объектом исследования является земельный участок и объект капитального строительства расположенный на нем, находящийся по адресу: г. Курск, ул. Новая Казацкая, д.38-а. Необходимо найти на сайте Росреестра информацию о данном земельном участке и объекте капитального строительства.

Исходные данные на земельный участок:

- кадастровый номер 46:29:102365:91;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- площадь земельного участка 600 кв.м.;
- адрес: Курская область, г. Курск, ул. Новая Казацкая, д.38-а;
- разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки;
- границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями законодательства;
- права и ограничения и (или) обременения: форма собственности – частная.

Исходные данные на объект капитального строительства:

- вид объекта: здание;
- адрес: Курская область, г. Курск, ул. Новая Казацкая, д.38-а;
- кадастровый номер 46:29:102365:186.

Схематично местоположение земельного участка и здания на карте и на публичной кадастровой карте в границах кадастрового квартала показано на рис.1

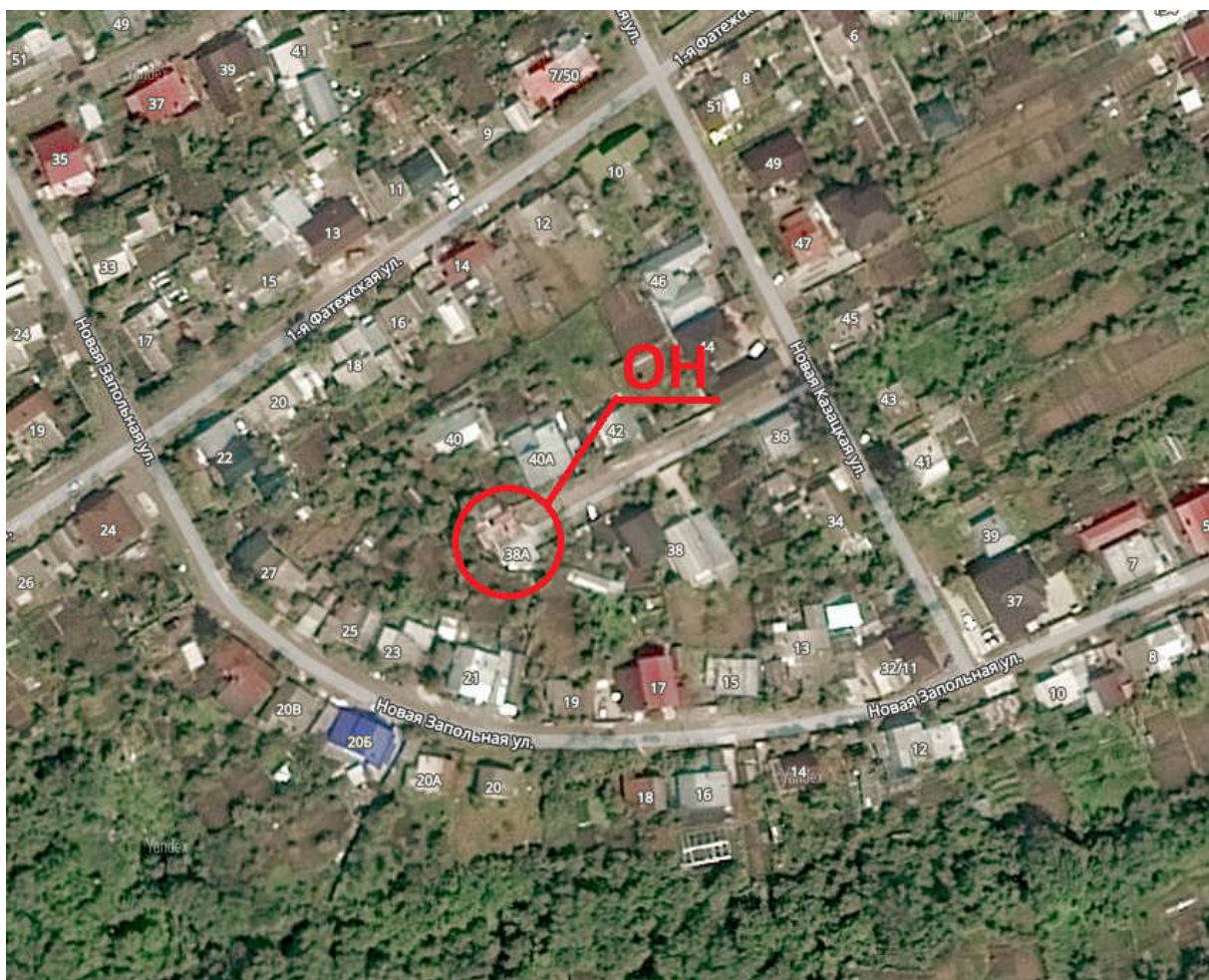


Рис. 1 - Местоположение объекта недвижимости

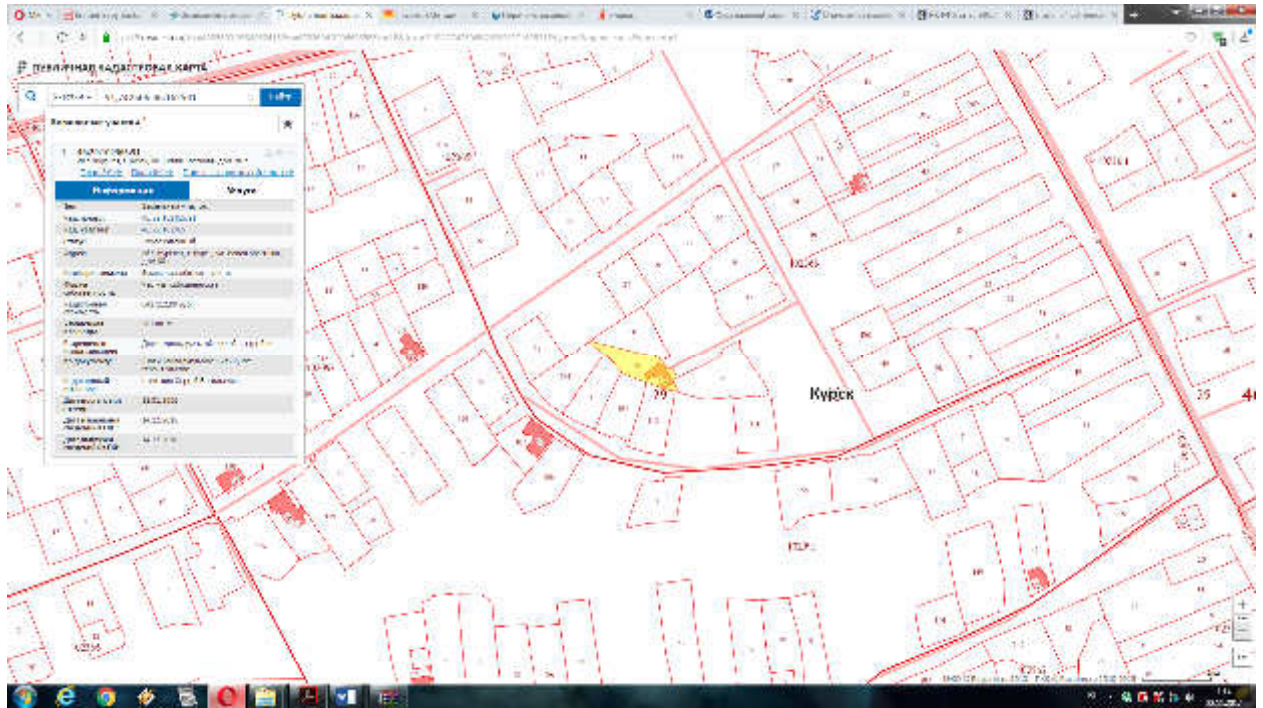


Рис. 2 – Местоположение объекта недвижимости на публичной кадастровой карте

Практическое занятие №2

Тема: Требования градостроительного регламента, предъявляемые к объектам недвижимости на примере выбранного земельного участка и/или объекта капитального строительства (6 часов)

Проведение правовой экспертизы земельного участка и объекта капитального строительства осуществляется в нескольких направлениях:

- соответствие характеристик земельного участка градостроительному регламенту, а именно: разрешенное использование земельного участка, площадь;
- наличие пересечений границ земельного участка с границами смежных земельных участков;
- соответствие характеристик объекта капитального строительства градостроительному регламенту: назначение здания, этажность, плотность застройки.
- наличие обременений на земельном участке, запрещающих строительство;
- соответствие разрешенного использования земельного участка назначению объекта капитального строительства, расположенному на нем.

Проверка на соответствие характеристик земельного участка и объекта капитального строительства градостроительному регламенту проводится с использованием следующих нормативно-правовых документов:

- Земельный кодекс Российской Федерации ст.7;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"
- Градостроительный кодекс Российской Федерации ч.9 ст.1, ст.30, ст.38
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск», утвержденные решением Курского городского Собрания № 388-3-РС от 23.10.2007 г.

В соответствии с ч.2 ст.7 Земельного кодекса Российской Федерации Земли, населенных пунктов, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их

принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

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

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатор видов разрешенного использования утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540.

Согласно ч.6 ст.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается

градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования города Курска в части границ территориальных зон, объект недвижимости находится в Зоне "Ж-1", предназначенный для индивидуальной жилой застройки.

В соответствии с ч.11.4.3 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск» Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки представляет следующее.

Код обозначения зоны – Ж-1.

Цели выделения зоны Ж-1: развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки, включающих отдельно стоящие и блокированные жилые дома; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства представлены в Таблице 1.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	По классификатору	
	Основные виды разрешенного использования		
	Для размещения, эксплуатации, обслуживания, строительства, реконструкции индивидуального жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры	Для индивидуального жилищного строительства	1
	Для размещения дач	Ведение дачного хозяйства	3.3
	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) <*>	Бытовое обслуживание	.3
	Для размещения объектов дошкольного, начального, среднего общего и дополнительного образования	Дошкольное, начальное среднее общее образование	.5.1
	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений, аптек и иных объектов здравоохранения <*>	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	.4.1
	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	Обслуживание автотранспорта	.9
	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб <*>	Коммунальное обслуживание	.1
	Для размещения объектов розничной торговли не более 500 кв. м торговой площади <***>	Магазины	.4
	Для размещения объектов общественного питания <*>	Общественное питание	.6
0	Для размещения объектов социального обеспечения <*>	Социальное обслуживание	.2
1	Для размещения административных и офисных объектов <*>	Деловое управление	.1
2	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	Спорт	.1
3	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) <*>	Культурное развитие	.6
4	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств и т.д.) <*>	Бытовое обслуживание	.3
5	Для размещения объектов инженерной инфраструктуры	Коммунальное обслуживание	.1

6	Для огородничества	Ведение огородничества	3.1
7	Для размещения гаражей легкового автотранспорта на земельных участках площадью менее 600 кв. м	Обслуживание автотранспорта	.9
		Объекты гаражного назначения	.7.1
8	Для размещения парков и скверов	Земельные участки (территории) общего пользования	2.0
9	Для размещения объектов благоустройства		
0	Для размещения, эксплуатации, обслуживания, строительства, реконструкции индивидуального жилого дома с местами приложения труда	Для индивидуального жилищного строительства	.1
1	Для размещения, эксплуатации, обслуживания, строительства, реконструкции многоквартирного жилого дома до 3 этажей	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	.1.1
2	Для размещения, эксплуатации, обслуживания, строительства, реконструкции блокированных жилых домов	Блокированная жилая застройка	.3
3	Для размещения объектов транспортной инфраструктуры	Земельные участки (территории) общего пользования	2.0
	Условно разрешенные виды использования		
4	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	.10.1
5	Для размещения религиозных объектов	Религиозное использование	.7
6	Для размещения иных спортивных объектов	Спорт	.1
7	Для размещения объектов для обслуживания транспорта	Объекты придорожного сервиса	.9.1
8	Для размещения гаражей легкового автотранспорта на земельных участках площадью от 600 кв. м и более	Обслуживание автотранспорта	.9



Рис. 3- Внешний вид объекта недвижимости

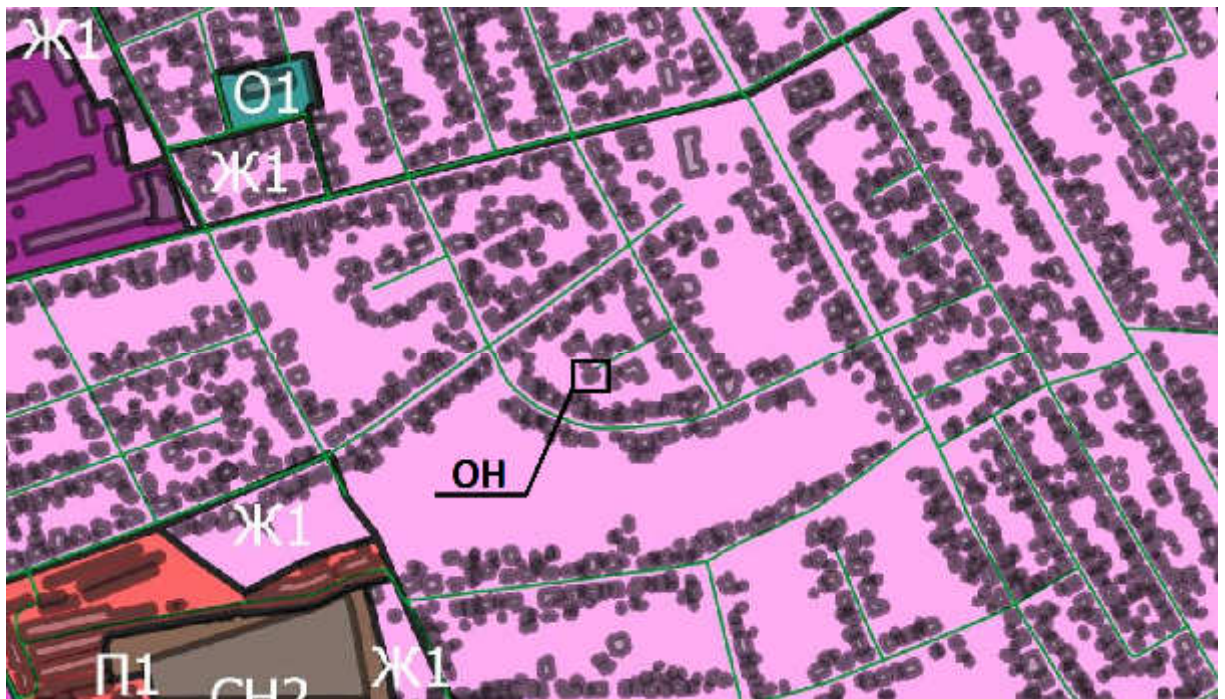


Рис. 4- Фрагмент карты градостроительного зонирования города Курска

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков:
для размещения дач - 600 квадратных метров;

для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома - 450 квадратных метров;

размер земельного участка, не подлежащего дроблению, равен 450 кв. м;

2) максимальный размер земельного участка, вновь предоставляемого гражданам в собственность для индивидуального жилищного строительства, - 1500 кв. м;

3) предельные размеры земельных участков, определенные в предыдущем подпункте, не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию;

Предельно допустимые параметры для индивидуальной жилой застройки представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Предельно допустимые параметры застройки

Размер земельного участка (кв. м)	Максимально допустимые параметры	
	коэффициент застройки (%)	коэффициент использования территории
от 1000 и более	30	0,5
от 800 до 1000	40	0,6
от 600 до 800	50	0,7
450 до 600	50	0,8

Соответствие фактического разрешенного использования земельного участка нормативным требованиям представлено в таблице 3. Соответствие фактической площади земельного участка нормативным требованиям представлено в таблице 4.

Таблица 3 - Соответствие фактического разрешенного использования земельного участка нормативным требованиям

Фактическое разрешенное использование земельного участка	Основной вид разрешенного использования в соответствии с градостроительным регламентом	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540
для индивидуальной жилой застройки	Для размещения, эксплуатации, обслуживания, строительства, реконструкции индивидуального жилого дома с местами приложения труда	Для индивидуального жилищного строительства

Таблица 4 - Соответствие фактической площади земельного участка нормативным требованиям

Фактическая площадь земельного участка	Минимальная площадь в соответствии с градостроительным регламентом	Максимальная площадь в соответствии с градостроительным регламентом
600 кв.м	450 кв.м	1500 кв.м

Таким образом, разрешенное использование земельного участка соответствует основному виду разрешенного использования.

Практическое занятие №3

Тема: Изучение возможностей сайта Росреестра в целях получения сведений об объектах недвижимости (4 часа)

Официальный сайт Росреестра (www.rosreestr.ru) является удобным ресурсом, предназначенным для комфортного взаимодействия ведомства и граждан. В разделе «Электронные услуги и сервисы» жители России могут получить основные услуги Росреестра и запросить необходимую информацию о земельных участках и объектах капитального строительства в режиме реального времени.

Получить информацию по любому интересующему объекту недвижимости помогут сервисы «Публичная кадастровая карта», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и «Запрос к информационному ресурсу».

Сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» позволяет искать сведения о недвижимости не только по адресу и кадастровому номеру, но и по условному или устаревшему номеру, что значительно расширяет возможности поиска. Это облегчает процедуру для пользователей, у которых нет «свежей» информации об интересующих их объектах. При этом сведения о недвижимости предоставляются из двух баз данных: Единого реестра прав и кадастра недвижимости. Таким образом, получить общую информацию можно не только о самом объекте, но и о зарегистрированных правах.

С помощью сервисов «Запрос к информационному ресурсу ЕГРН» и можно не только искать объекты недвижимости и просматривать информацию о них, но и сохранять кадастровые номера, по которым уже происходил поиск. Из сервисов можно сразу перейти к формированию запроса по предоставлению сведений из кадастра недвижимости или Единого реестра прав. Все запросы сохраняются и будут доступны для скачивания в любое время. Для доступа к этим ресурсам необходимо получение ключа доступа. Получить его можно бесплатно прямо на портале Росреестра в течение нескольких минут.

«Публичная кадастровая карта» позволяет получать информацию владельцам недвижимости не только в текстовой, но и в графической форме. В этом разделе

можно наглядно увидеть расположение земельного участка относительно соседних участков, а также расположение зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон и границы районов и округов. Есть возможность просмотра карты по определенной тематике. Например, по категории земель или видам разрешенного использования.

Узнать статус поданного заявления и получить готовые документы по заявлению, которые были запрошены в электронном виде, можно с помощью сервиса «Проверка статуса заявления».

С помощью данных электронных сервисов Росреестра расширяет возможности получения государственных услуг и делает информацию о недвижимости доступной в любом месте и в любое удобное для жителей время.

Практическое занятие №4

Тема: Основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости, вносимые в кадастр недвижимости. Группировка по различным признакам (по видам объектов недвижимости; по характеристикам, определяемым кадастровым инженером). Определение основных и дополнительных сведений на примере конкретного объекта недвижимости. (4 часа)

Состав сведений ЕГРН определяется статьей 8 Закона о регистрации и подразделяется на основные и дополнительные сведения об ОН.

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах, и сведения, которые вносятся в уведомительном порядке.

Объектом исследования является земельный участок и расположенный на нем жилой дом. Основные и дополнительные сведения о земельном участке и о здании приведены в Таблице 5.

Основной характеристикой здания является описание местоположения здания в пределах земельного участка и его площадь.

Основные и дополнительные сведения о земельном участке.

	Состав сведений кадастра недвижимости (218-ФЗ)	Характеристика
татья	Основные сведения об объекте недвижимости	
.4 ст.8	1) вид объекта недвижимости	Земельный участок
	2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;	46:29:102365:91, дата присвоения 18.01.2006
	3) описание местоположения объекта недвижимости;	Устанавливается посредством определения координат характерных точек границ земельного участка
	8) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости;	Здание с кадастровым номером 46:29:102365:91
	9) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение, или машино-место;	581 кв.м
	20) номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, кадастровых инженеров, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ: 1) номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность; 2) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ; 3) вид кадастровых работ, выполненных в отношении объекта недвижимости.	СРО «Кадастровый инженер» Чубарова Лилия Дмитриевна №3 Договор №00 от 01 января 2017 г. Уточнение местоположения границ и площади ЗУ
	26) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;	Здание с кадастровым номером 46:29:102365:91
	27) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.	46:29:102365
	Дополнительные сведения об объекте недвижимости	
	1) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости; 1) кадастровая стоимость объекта недвижимости и дата ее утверждения; 2) реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости; 3) дата внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН; 4) дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости); 5) дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости; 6) дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда.	Определяется после осуществления кадастрового учета 620 810.12 руб., дата утверждения 01.06.2017 Акт определения кадастровой стоимости от 01.06.2017 01.06.2017 01.06.2017

	3) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;	Земли населенных пунктов
	4) вид или виды разрешенного использования земельного участка;	Под индивидуальное жилищное строительство
	21) адрес объекта недвижимости (при его наличии);	обл. Курская, г. Курск, ул. Новая Казацкая, д.38а

Таблица 6

Основные и дополнительные сведения о здании.

	Состав сведений кадастра недвижимости (218-ФЗ)	Характеристика
Татья	Основные сведения об объекте недвижимости	
.4 ст.8	1) вид объекта недвижимости	Здание
	2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;	46:29:102365:186 дата внесения 30.11.2011
	3) описание местоположения объекта недвижимости;	описание местоположения ОН, полный объем характеристик указан в Приказе 943
	4) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" кадастрового номера либо если условный номер был присвоен при государственной регистрации права (ограничения права) на объект недвижимости до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;	19 Имеется инвентарный номер №146-
	8) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости; кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната), а также кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса;	Земельный участок 46:29:102365:91
	9) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение или машино-место;	Определяется в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90 и составляет 81,8 кв.м.
	14) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);	1
	17) материал наружных стен, если объектом	Из прочих материалов

	недвижимости является здание;	
	18) год завершения строительства;	2008
	20) номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, кадастровых инженеров, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ: 1) номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность; 2) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ; 3) вид кадастровых работ, выполненных в отношении объекта недвижимости.	Информация о кадастровом инженере отсутствует Добавлены новые характеристики СРО «Кадастровый инженер» Чубарова Лилия Дмитриевна №3 Договор №00 от 01 января 2017 г. Изменение сведений о здании
	27) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.	46:29:102365
татья	Дополнительные сведения об объекте недвижимости	
.5 ст.8	1) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости; 1) кадастровая стоимость объекта недвижимости и дата ее утверждения; 2) реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости; 3) дата внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН; 4) дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости); 5) дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости; 6) дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда.	Определяется после осуществления кадастрового учета 620 810.12 руб., дата утверждения 01.06.2017 Акт определения кадастровой стоимости от 01.06.2017 01.06.2017 01.06.2017
	4) вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения;	Жилой дом
	9) назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание;	жилое
	11) наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;	Жилой дом
	21) адрес объекта недвижимости (при его наличии);	обл. Курская, г. Курск, ул. Новая Казацкая, д.38а

Практическое занятие №5

Тема: Определение площади объектов недвижимости. Требования, предъявляемые к различным видам объектов недвижимости (4 часа)

Площадь жилого дома определяется в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» .

Значение площади здания, определяется в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей, - в метрах с округлением до 0,01 метра.

Площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания. В площадь жилого здания включаются площади ниш высотой 2 метра и более, арочных проемов шириной 2 метра и более, пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 метра и более.

В площадь жилого здания не включаются площади подполья для проветривания жилого здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, а также площадь, занятая выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, и площадь, находящуюся в пределах дверного проема.

Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного

этажа. Эксплуатируемая кровля при подсчете площади жилого здания приравнивается к площади террас.

Расстояния, применяемые для определения площади этажа, измеряются на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола, при наклонных наружных стенах - на уровне пола.

В соответствии с указанными требованиями была определена площадь этажа одноэтажного жилого дома (рисунок 5.). Была учтена площадь веранды, холодных помещений внутри жилого дома. Мансардный этаж отсутствует. Балконы, лоджии, террасы отсутствуют. Площадь хозяйственных построек, расположенных в пределах земельного участка не включена в площадь жилого дома.

Итого площадь жилого дома составила 81,8 кв.м. Данная площадь соответствует площади указанной в разрешении на строительство.

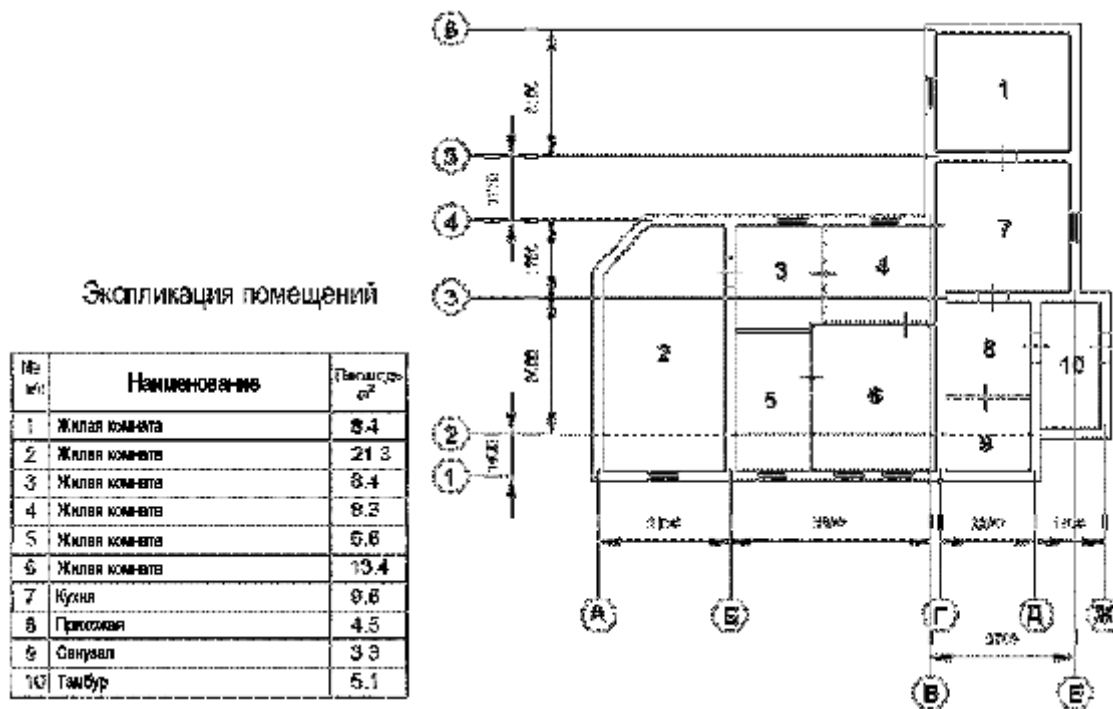


Рис. 5 - План жилого дома

Практическое занятие №6

Тема: Система контроля. (6 часов)

Система эффективного контроля - это такая система, которая дает нужную информацию до того, как разовьется кризис. Контроль также, как и планы, должен быть гибким и приспосабливаться к происходящим изменениям.

Наиболее эффективный контроль - это простейший контроль, с точки зрения тех целей, для которых он предназначен. Простейшие методы контроля требуют меньших усилий и более экономичны. Но самое важное состоит в том, что если система контроля слишком сложна и люди не понимают и не поддерживают ее, то такая система контроля не может быть эффективной.

Таким образом, теория менеджмента рассматривает контроль как совокупность взаимосвязанных этапов, с четко определенными процедурами на каждом из этапов. Выполнение этих процедур является необходимым условием эффективного контроля.

Особенности контроля в системе государственного управления.

Любое государство создает эффективную систему государственного регулирования и контроля и проводит мероприятия, направленные на совершенствование контрольных механизмов. Государственный контроль и федеральное принуждение на законной основе - обязательный элемент любой жизнеспособной федерации. Осуществление государством контрольной функции как одного из средств обеспечения законности и поддержания дисциплины гарантирует стабильность и прогресс общества.

Особенности менеджмента в государственной службе проявляются, прежде всего, в целях, методах оценки результатов, отчетности, процедурах контроля, ответственности и системах стимулов. Реализация каждой функции менеджмента в государственной службе обладает соответствующей спецификой:

- планирование и прогноз в государственных учреждениях обычно исходят из целей, устанавливаемых вышестоящими органами, а, в конечном счете - народом на основе демократического выбора;

- организация государственной службы, как правило, имеет более иерархическую структуру и соответствующие ей управленческие процедуры;

- мотивация в государственной службе в меньшей степени основывается на денежном вознаграждении и большей мере на стимулах не денежного характера (престиж, выполнение важной работы, стабильность и пр.);

- контроль и оценка результатов в рамках государственной службы осуществляются вышестоящими структурными единицами и одновременно людьми как непосредственно, так и с помощью средств массовой информации и общественных организаций. Контроль на государственной службе носит более объемлющий характер, чем в коммерческой организации.

Особенности контроля исполнения управленческих решений особенно четко проявляются в принципах и требованиях, предъявляемым к осуществлению контроля в органах государственного управления.

Контроль базируется на общих и частных принципах контроля исполнения распорядительных документов органов государственного управления. Из каждого принципа вытекает определенное требование, которым следует руководствоваться при осуществлении контроля в органах государственного управления.

Практическое занятие №6

Тема: Характеристики объектов недвижимости, включаемых в межевой план (4 часа)

В межевом плане указываются (ст. 22 федерального закона N218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"):

1) сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков;

2) сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей земельного участка;

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков.

Согласно ч.12. ст.22 Федерального закона N218-ФЗ"О государственной регистрации недвижимости", межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

Форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке,

а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования:

Форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке утверждена Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке"

Таблица 7

4. Общие сведения об образуемых земельных участках		
Обозначение земельного участка _____		
п/п	N	Значение характеристики
	Наименование характеристик земельного участка	
1	2	3
1	Адрес земельного участка	
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)	
3	Категория земель	
4	Вид разрешенного использования	
5	Площадь земельного участка \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P _{мин}) и (P _{макс}), м ²	
7	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	
8	Основания возникновения права на земельный участок, если такое право возникает в силу федерального закона вне зависимости от момента его государственной регистрации	
9	Иные сведения	

Практическое занятие №7

Тема: Характеристики объектов недвижимости, включаемых в технический план (4 часа)

В техническом плане указываются (ст. 24 Федерального закона N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"):

1) сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для его государственного кадастрового учета, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости; (в случае создания или образования ОКС)

2) сведения о части или частях здания, сооружения, помещения в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей таких объектов недвижимости; (в случае учета части ОКС или учета изменений части ОКС)

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, которым присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости. (в случае изменения характеристик ОКС)

Согласно ч.12. ст.24 Федерального закона N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Технический план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью

подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

- Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений,

- форма указанной в части 11 настоящей статьи декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений,

- требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке,

- требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения или помещения устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 "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"

Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90"Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения"

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	46:29:102365:186
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	46:29:102365:91
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	46:29:102365
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	Российская федерация, Курская обл., г. Курск, ул. Казацкая Новая, д. 38-а
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	“ ____ ” _____ 2 ____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	жилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Жилой дом
10	Количество этажей объекта недвижимости	1
	в том числе подземных	
11	Материал наружных стен здания	Из прочих материалов
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	2016
13	Площадь объекта недвижимости (P), м²	81,8
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

Рис.6 Характеристики объекта недвижимости

Практическое занятие №8

Тема: Объем сведений и форма сведений, предоставляемых из ЕГРН (4 часа)

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц (далее - запрос о предоставлении сведений), в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал, единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, иных технических средств связи, а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости или иным способом, установленным органом нормативно-правового регулирования.

Страховые и кредитные организации запрашивают и получают в органе регистрации прав сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, только в электронной форме.

В установленных федеральным законом случаях сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляются органом регистрации прав в иные государственные или муниципальные информационные системы посредством информационного взаимодействия с федеральной государственной информационной системой ведения Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и предоставленные на основании запроса о предоставлении сведений, независимо от способа их предоставления являются актуальными (действительными) на момент выдачи органом регистрации прав или многофункциональным центром сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. На основании

одного запроса о предоставлении сведений предоставляется один документ, в виде которого предоставляются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.

Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (включая формы запросов о предоставлении сведений, порядок и способы направления запросов о предоставлении сведений, формы предоставления сведений, их состав и порядок заполнения таких запросов), и порядок уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляются в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в Единый государственный реестр недвижимости, выписки из Единого государственного реестра недвижимости или ином виде, установленном органом нормативно-правового регулирования.

Выписка, содержащая общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости, должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения прав и обременения такого объекта, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта, сделки в отношении объекта, сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание)

многоквартирных домов на земельном участке, сведения, указанные в части 6 статьи 48 настоящего Федерального закона, а также иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования.

Формы выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состав содержащихся в них сведений и порядок их заполнения, а также требования к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в форме электронных документов, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляются в срок не более трех рабочих дней со дня получения органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений, если иной срок не установлен настоящим Федеральным законом.

В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют запрашиваемые сведения или предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом, орган регистрации прав в срок не более трех рабочих дней со дня получения им запроса о предоставлении сведений направляет уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений или обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, которое может быть обжаловано в судебном порядке.

Нотариусу по запросу, направленному в форме документа на бумажном носителе, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляются в течение трех рабочих дней со дня направления такого запроса, по запросу, направленному в электронной форме в автоматизированном режиме, запрошенные сведения предоставляются в электронной форме незамедлительно, но не позднее следующего рабочего дня после дня направления соответствующего запроса, в том числе:

- 1) сведения о правах наследодателя на объекты недвижимого имущества, сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным, обобщенные сведения о правах наследодателя на имеющиеся у него

объекты недвижимости в связи с открытием наследства;

2) сведения о правах на объекты недвижимого имущества, сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным и (или) копии правоустанавливающих документов в связи с истребованием сведений и документов, необходимых для совершения нотариального действия, в том числе сведения о правах залогодержателя на предмет ипотеки и (или) копии правоустанавливающих документов, сведения о содержании правоустанавливающих документов в связи с проверкой нотариусом условий совершения исполнительной надписи.

1) Правообладателю, его законному представителю, лицу, получившему доверенность от правообладателя или его законного представителя, по их заявлениям выдаются в форме документов на бумажном носителе или электронных образцов документов копии договоров и иных документов, которые выражают содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и содержатся в реестровых делах.

Судам, правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями, органам, осуществляющим в установленном федеральным законом порядке оперативно-розыскную деятельность по основаниям, установленным статьей 7 Федерального закона от 12 августа 1995 года N 144-ФЗ "Об оперативно-розыскной деятельности", по их запросам предоставляются в форме документов на бумажном носителе или электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо иных технических средств связи, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия, копии правоустанавливающих документов и (или) копии иных документов, которые содержатся в реестровых делах.

Орган регистрации прав обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, права на который у него зарегистрированы (за исключением случаев получения таких сведений органами, осуществляющими в установленном

федеральным законом порядке оперативно-розыскную деятельность по основаниям, установленным статьей 7 Федерального закона от 12 августа 1995 года N 144-ФЗ "Об оперативно-розыскной деятельности"), способами и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования. Такая информация предоставляется правообладателю в срок не более чем три рабочих дня со дня запроса такой информации.

Орган регистрации прав имеет право предоставлять обобщенную информацию и аналитическую информацию, полученные на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, если предоставление такой информации не нарушает права и законные интересы правообладателей.

К обобщенной информации, полученной на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - обобщенная информация), относится в том числе информация об общем количестве прошедших государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию объектов недвижимости, сделок с ними, заключенных на определенной территории за определенный период, обобщенная информация о субъектах таких сделок (без идентифицирующих конкретное лицо сведений) или об объектах таких сделок, информация о средней цене приобретения прав на недвижимое имущество. Обобщенная информация размещается в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на официальном сайте органа регистрации прав и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования. Размещение такой информации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" допускается в случае, если ее публичное размещение не нарушает права и законные интересы правообладателей. Состав обобщенной информации, периодичность и порядок ее размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на указанных официальных сайтах устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Аналитическая информация, полученная на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - аналитическая информация), предоставляется по запросу любого лица, если предоставление такой

информации не нарушает права и законные интересы правообладателей. Требования к аналитической информации и порядок ее предоставления, в том числе форма запроса такой информации, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Список литературы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Закон Курской области от 31.10.2006 №76-ЗКО «О градостроительной деятельности Курской области».
4. Земельный кодекс Российской Федерации.
5. Инструкция по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08.04.1996.
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск», утвержденные решением Курского городского Собрания № 388-З-РС от 23.10.2007 г.
7. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».
8. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".
9. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".
10. Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной

регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки".

11. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 "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".

12. Приказ Минэкономразвития РФ от 18.03.2011 N 113 "Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости».

13. Федеральный закон от 13.07.2015 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

14. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".

15. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».