

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Комсомольский-на-Амуре государственный технический университет»

**Л. И. Коротеева, О. Н. Борзова, О. В. Мельникова**

**КАДАСТР ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ  
(ТЕХНОЛОГИЯ. УЧЕТ. ОЦЕНКА)**

2-е издание, переработанное и дополненное

Утверждено в качестве учебного пособия

Ученым советом Федерального государственного бюджетного  
образовательного учреждения высшего профессионального образования  
«Комсомольский-на-Амуре государственный технический университет»

Комсомольск-на-Амуре  
2015

УДК 349.417/.418(07)

ББК 65.9(2)32-51я7

К687

*Рецензенты:*

Кафедра географии естественно-географического факультета  
ФГБОУ ВПО «Амурский гуманитарно-педагогический  
государственный университет», заведующий кафедрой  
кандидат географических наук, доцент Г. А. Упоров;  
В. А. Калюжин, кандидат технических наук, доцент,  
заведующий кафедрой геоматики и инфраструктуры недвижимости  
ФГБОУ ВПО «Сибирская государственная геодезическая академия»  
(г. Новосибирск)

**Коротеева, Л. И.**

К687 Кадастр застроенных территорий (Технология. Учет. Оценка) : учеб.  
пособие / Л. И. Коротеева, О. Н. Борзова, О. В. Мельникова. – 2-е изд.,  
перераб. и доп. – Комсомольск-на-Амуре : ФГБОУ ВПО «КнАГТУ»,  
2015. – 176 с.

ISBN 978-5-7765-1119-6

В учебном пособии системно изложены сведения об истории развития кадастровых работ и современное состояние системы кадастрового учета в России. Рассмотрены вопросы технологии и организации ведения кадастра застроенных территорий, особенности формирования земельных участков на территории города или иного населенного пункта, основные этапы земельно-кадастровых и инженерно-кадастровых работ; приведены основные сведения о государственной кадастровой оценке недвижимости. Изложен основной порядок управления и распоряжения земельными участками на территории муниципального образования.

Пособие рекомендуется для подготовки специалистов по направлениям «Землеустройство», «Землеустройство и кадастры», для студентов специальностей «Земельный кадастр» и «Городской кадастр».

УДК 349.417/.418(07)

ББК 65.9(2)32-51я7

ISBN 978-5-7765-1119-6

© ФГБОУ ВПО «Комсомольский-  
на-Амуре государственный  
технический университет»,  
2015

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	5
1. ВВЕДЕНИЕ В КАДАСТР .....	7
1.1. История развития кадастровых работ.....	7
1.2. Современное развитие системы кадастрового учета в Российской Федерации.....	14
1.3. Мировой опыт становления кадастра. Общие черты и особенности зарубежных кадастровых систем .....	19
1.3.1. <i>Западная Европа</i> .....	19
1.3.2. <i>Северная Европа</i> .....	21
1.3.3. <i>Южная Европа</i> .....	22
1.3.4. <i>Америка</i> .....	23
2. ГОРОДСКОЕ РАССЕЛЕНИЕ И ПУТИ ЕГО РАЗВИТИЯ .....	24
2.1. Понятие и состав земель населенных пунктов .....	27
2.2. Зонирование городских земель .....	28
2.3. Понятие земельного участка в городском землеустройстве .....	32
2.4. Особенности разработки кадастра застроенных территорий .....	35
3. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ НА ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ .....	38
3.1. Общие положения и цели кадастра.....	38
3.2. Ведение Государственного кадастра недвижимости .....	43
3.3. Кадастровое деление .....	46
3.4. Кадастровые работы .....	52
3.5. Кадастровый (базисный) план города .....	55
3.5.1. <i>Основные понятия и определения</i> .....	55
3.5.2. <i>Содержание кадастрового (базисного) плана</i> .....	57
3.6. Кадастровая съемка .....	61
3.7. Особенности образования земельных участков в существующей застройке.....	64
3.8. Межевой план: назначение и содержание.....	66
3.9. Технический план: назначение и содержание .....	73
3.10. Формирование объекта кадастрового учета .....	75
3.11. Адресная идентификация объектов недвижимости .....	80
4. ТЕХНОЛОГИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	90
4.1. Особенности осуществления кадастрового учета объектов недвижимости .....	100
4.1.1. <i>Кадастровый учет при образовании объектов                 недвижимости</i> .....	100
4.1.2. <i>Кадастровый учет отдельных видов                 объектов недвижимости</i> .....	102
4.2. Кадастровый учет многоконтурных земельных участков.....	106

4.3. Особенности кадастрового учета искусственного земельного участка .....	107
5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА .....	110
5.1. Планирование и организация работ по проведению государственной кадастровой оценки .....	110
5.2. Формирование и предоставление перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке .....	116
5.3. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости .....	119
5.3.1. Заключение договора с исполнителем на проведение кадастровой оценки недвижимости .....	120
5.3.2. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов .....	121
5.3.3. Формирование групп объектов оценки .....	124
5.3.4. Сбор рыночной информации об объектах недвижимости для каждой сформированной группы .....	124
5.3.5. Построение моделей оценки .....	131
5.3.6. Создание моделей затратного подхода .....	134
5.3.7. Создание моделей сравнительного подхода .....	136
5.3.8. Создание моделей доходного подхода .....	141
5.3.9. Анализ качества статистических моделей .....	143
5.3.10. Порядок расчета кадастровой стоимости объектов оценки .....	146
5.4. Фонд данных государственной кадастровой оценки .....	146
6. УПРАВЛЕНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ .....	149
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	160
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	161
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ НАИМЕНОВАНИЙ И НОМЕРОВ КАДАСТРОВЫХ ОКРУГОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	164
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПЕРЕЧЕНЬ НОМЕРОВ (КОДОВ) АДМИНИСТРАТИВНЫХ РАЙОНОВ И ГОРОДОВ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ .....	165
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ .....	166
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ .....	168
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОБРАЗЕЦ ЗАЯВЛЕНИЯ .....	172
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ К ЗАЯВЛЕНИЮ О ПРИОБРЕТЕНИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, КОТОРЫЙ НАХОДИТСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ .....	173
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. СОСТАВ СВЕДЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ .....	174

## ВВЕДЕНИЕ

В основе эффективного государственного и административного управления лежит признание того факта, что источником всего богатства является земля. Взаимосвязь людей с землей представляет основу человеческого существования. Ее важнейшие функции можно рассматривать в различных аспектах:

- физическое пространство, т.к. земля является местом нахождения всех городов, поселков, деревень и домов; дома и заводы, леса, реки, дороги и водоемы – все основывается на земле, которая является основой всей человеческой деятельности;
- источник продовольствия, строительных материалов и производства, полезных ископаемых и других, необходимых для жизни ресурсов;
- экономический ресурс – рынки земли, права и обязательства;
- экологическое благополучие.

Земля как важнейший фактор производства, основа экономики предлагает бесконечные возможности для развития нашего общества и научных открытий, является основой социального и экономического развития страны. Одного этого перечисления достаточно, чтобы понять, что «земельный вопрос» насквозь пронизывает все стороны общественной жизни, различные аспекты экономической и социальной политики в России.

Советское законодательство было основано на теории, не признающей частную собственность на землю и, следовательно, ее экономический потенциал. Земля рассматривалась как природный ресурс, который принадлежал государству. Производительность почвы была *единственной* официально признанной экономической ценностью.

В результате перехода на экономические методы управления современным землепользованием земля была «возвращена в рынок», стала полноправным объектом гражданских прав, появилась острая необходимость в проведении мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.

Таким образом, возвращение земельных ресурсов в гражданский оборот обусловило повышенный интерес к правовому регулированию землеустройства. В условиях рыночной экономики каждый земельный участок должен получить свою значимость как недвижимость в итоге формирования дела государственного учета и государственной регистрации.

Интерес к этому вопросу возрастает также в связи с запуском национальных проектов, два из которых («Сельское хозяйство» и «Доступное

жилье») непосредственным образом связаны с земельными ресурсами и землеустройством.

Государственный кадастр недвижимости (ГКН) – это инструмент, гарант государства по учету земель как национального богатства, обеспечению гарантий прав на земельные участки, развитию цивилизованного рынка земли, справедливому поступлению доходов в казну и использованию земель, рациональному использованию земельных ресурсов и недвижимого имущества, прочно с ними связанного.

Кадастр застроенных территорий является частью государственного кадастра недвижимости. Он создается и ведется для обеспечения органов государственной власти и органов местного самоуправления информацией об объектах недвижимости (земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства) и территориальных зонах. На уровне города или иного населенного пункта в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения обо всех объектах кадастрового учета, расположенных на территории города, кадастровом зонировании и ведется реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города.

Полнота учета кадастровых данных при создании кадастра застроенных территорий представляет большую важность для установления надежных границ, обеспечения гарантии прав собственности, сбора и фиксации данных о стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения данных объектов. Такой исчерпывающий кадастр позволяет обосновать целесообразность создания объекта недвижимости в целях регионального планирования, защиты окружающей среды, экономического развития и т.д.

В настоящее время разрабатываются технические основы для создания единого федерального информационного ресурса, который в целом массиве данных будет содержать, в том числе, и сведения по кадастровой оценке земельных участков и объектов недвижимости.

Целью кадастровой оценки является справедливая и эффективная оценка всех объектов недвижимости для получения обоснованной налогооблагаемой базы. Налог на недвижимость необходим для стимулирования собственников к эффективному управлению объектами недвижимости, он является элементом цивилизованных экономических отношений.

Цель данного пособия состоит в том, чтобы изложить технологию и организацию ведения кадастра застроенных территорий с указанием особенностей ведения земельно-кадастровых работ на территории города или иного населенного пункта.

# 1. ВВЕДЕНИЕ В КАДАСТР

## 1.1. История развития кадастровых работ

В настоящее время кадастр ведется во всех странах мира. Он неразрывно связан с понятиями учета, оценки состояния и использования природных ресурсов, инженерной деятельностью, экологией, социальными явлениями. Кадастр предполагает выделение однородных по своим условиям территориальных единиц, их картографирование и описание с использованием количественных и качественных характеристик. Следует заметить, что в зарубежной практике понятие *кадастр* чаще всего связывают с понятием *недвижимость*. А под *недвижимостью* при этом понимается следующее: это *общественная опись*, которая содержит данные по количеству, стоимости, собственности участков земли и прочего недвижимого имущества, прочно привязанного (связанного) к земле.

Термин кадастр распространен во всем мире, за исключением скандинавских стран, где вместо него используют слово реестр. Этимологию термина кадастр ученые-этимологи объясняют с разных позиций. Так, например, французский этимолог Блондхейм считал, что термин кадастр восходит к греческому слову катастикон, что означает тетрадь для записей. Другой ученый Добнер (1892 г.) связывал этот термин со средневековым латинским словом капитаструм, что является слиянием двух слов капитум и региструм и означает буквально следующее: реестр единиц оценки территорий, на которые разделены римские провинции.

Определение Блондхейма основано на венецианском документе, датированном 1185 г. и представляется более приемлемым.

В 1985 г. международная группа экспертов по кадастру и земельной информации дала более обобщенное определение кадастра:

*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.

С кадастром тесно связан термин «кадастровая съемка», которая означает съемку границ участков недвижимой собственности. Понятие кадастра включает также систему данных, необходимых для налогообложения земельных участков, собственности и регистрации юридических прав.

В зависимости от типа и классификации кадастр приобретает различные значения, соответствуя целям, для которых он создается.

По назначению кадастр можно разделить на три большие категории:

1) *налоговый* (или *фискальный*) – для характеристики недвижимого имущества с целью определения порядка и размеров налогообложения;

2) *правовой* (или *юридический*) – для защиты прав владения собственностью;

3) *многоцелевой* – для решения спектра правовых, экономических, экологических, градостроительных задач, а также решения проблем управления и планирования развития территории. Многоцелевой кадастр содержит сведения об объектах различного типа: природных ресурсах, инфраструктуре, социально-экономических явлениях (ГКН, государственный лесной кадастр, государственный водный кадастр, государственный градостроительный кадастр, государственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых, государственный кадастр особо охраняемых природных территорий, государственный реестр лечебно оздоровительных местностей и курортов, государственный экологический мониторинг, Единый государственный реестр прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастр образовательных учреждений и т.д.).

Между многоцелевыми кадастрами и реестрами существует принципиальная разница. Например, в государственном кадастре недвижимости и ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним *единицы собственности* фигурируют **в качестве объектов прав**, а сами кадастры ведутся в целях государственного учета собственности, т.е. признания государством единицы собственности (*вновь создаваемой, существующей или прекращающей свое существование*) в качестве объекта гражданско-правовых отношений. В других кадастрах *единицы собственности* фигурируют **в качестве объектов управления**, а кадастры ведутся в целях эффективного управления и рационального использования собственности (например, государственный градостроительный кадастр, государственный кадастр особо охраняемых природных территорий, кадастр образовательных учреждений и т.д.).

По территориальному принципу многоцелевой кадастр ведется на трех уровнях: федеральном, субъектов РФ, муниципальных образований.

На федеральном уровне кадастр распространяется на территорию страны как среду общегосударственного управления.

На уровне субъекта РФ кадастр распространяется на определенный регион государства (край, область).

На уровне муниципального образования в кадастре содержатся сведения обо всех объектах кадастрового учета, расположенных на территории муниципального образования.

Кадастр в современном понимании представляет собой результат длительного исторического процесса. Анализ кадастровой деятельности в прошлом позволяет лучше организовать ее в настоящем и дает возможность с большей достоверностью представить перспективу кадастра.

Еще с античных времен в разных государствах необходимость гарантировать гражданам владение землей и обеспечение взимания налогов стали основанием для создания и ведения земельного кадастра. Так, например, археологические исследования подтвердили, что в *Халдее* уже в 4000 г. до н.э. существовал кадастр: на глиняных дощечках нанесены участки земли и клинописью указаны размеры сторон и площади. Около 3000 лет до н.э. кадастровые съемки были произведены египтянами. В результате этих работ были установлены границы разрабатываемых участков, зарегистрированы подробные данные о земле, включая границы, площади участков и имена владельцев.

Позднее (1700 г. до н.э.) была произведена новая съемка *Египта*, целью которой было осуществление налогообложения недвижимой собственности и распределение земель. Установлено, что одна пятая часть взимаемого дохода уплачивалась в качестве налога, эта доля действует и до наших дней. Такой подход существовал более четырех тысяч лет вплоть до XX в., затем был модернизирован.

Общественная структура *Греции*, которая существовала примерно в 600 г. до н.э. и была основана на ряде законов, привела к тому, что мелкие землевладельцы «вошли» в долги вплоть до потери своих владений. И вот в 594 г. до н.э. Законодательство Солона, опиравшееся на функциональный кадастр, сумело восстановить общественный порядок, аннулировать долги по недвижимому имуществу, отменить долговое рабство и накопление больших земельных пространств. Было проведено перераспределение земли, имевшее целью гарантировать взимание фискального налога.

Первый *римский кадастр* был введен в VI в. до н.э. Сервием Туллем и назывался «Табулес цензуалес». В этом кадастре производилась съемка периметра недвижимого имущества и устанавливался налог с учетом типа почвы, ее возделывания, качества и продуктивности. Данные съемки были получены со слов собственника, а если возникали сомнения, то назначался землемер, который производил проверку. Площадь недвижимого имущества оценивалась исходя из времени, затраченного парой быков на его вспашку, или по количеству семян, необходимому, чтобы его засеять.

В эпоху Карла Великого был введен налог на недвижимую собственность, известный как *десятина*. Сбор этих налогов, однако, основывался на древних книгах римских переписей и не был эффективен.

При феодализме в период 900 – 1200 гг. до н.э. сюзерены и духовенство поддерживали регистрацию недвижимого имущества посредством подписания документа на владение.

Около 1162 г. в *Италии* были разработаны земельные кадастры с фискальными целями. В Милане в течение 50 лет (1260 – 1310 гг.) была проведена кадастровая съемка, однако в результате не были получены данные для установления системы взимания налогов.

В *Англии* первый кадастр датируется 1066 г., его целью было введение налога на недвижимое имущество. Этот кадастр был назван в народе «Domesday book» или «Книга Дня Всеобщего суда», поскольку впоследствии мог применяться к тем, кто обманывал налоговое ведомство.

Во *Франции* первые известные кадастры датируются 1269 г. Кадастр, который назывался «книгой расчетов», не имел успеха. Только при Луи XIV, которому принадлежат известные слова: «*Кадастр должен уравнивать людей вне зависимости от их сословия*», французы смогли успешно ввести фискальную систему на основе кадастровой съемки.

В годы Новой эры были разработаны методы и приборы, которые значительно повлияли на кадастровые съемки. В 1590 г. математик Ян Притериус в Австрии изготовил современный планшет, названный «Мензула Преториани». В 1608 г. был изобретен телескоп, Галилео Галилей сконструировал телескоп с увеличением в 100 раз. В 1615 г. голландец Снеллиус опубликовал метод триангуляции, примененный в топографии. В 1730 г. был сконструирован первый теодолит.

В этот период различные страны начали производить кадастровые съемки. В *Испании* во времена царствования Филиппа II были осуществлены первые статистические работы по оценке недвижимого имущества. В то же время оппозиция крупных латифундистов не дала возможности применить эффективную фискальную систему.

И если в средние века содержание кадастровых съемок и основные принципы ведения земельного кадастра мало чем отличались от кадастровых работ времен «Римской империи» (съемка земель чисто линейная при помощи веревки и жезла, слабо использовались геометрические знания и вычисления), то, уже начиная с 1718 г., Джованни Джакомо Мариони из Милана разработал первый кадастр на основе соблюдения строго научных методов, с определением границ участков методом триангуляции и полигонометрических сетей. Этот кадастр содержал в качестве документов ситуационные карты всех сельских общин, выполненных с использованием мензулы в масштабе 1:2000. На картах отображались парцеллы (участки) отдельных общинных владений, при этом определялись площади владений, типы грунтов, чистая прибыль, которая являлась основой для обложения налогом. Благодаря своему качеству и точности, этот кадастр, называемый *миланским*, был введен в действие 1 января 1760 г. и явился образцом для разработки в XIX в. кадастров *Франции, Бельгии, Австрии, Голландии, Швейцарии*.

Другим типом кадастра, сыгравшим особую роль для его развития, считается *французский*. В 1801 г. Наполеон создал комиссию для изучения справедливого распределения налога на недвижимое имущество на французской территории. В 1800 представительных муниципальных округах были проведены кадастровые съемки. На основе результатов о величине

налога в этих округах предполагалось рассчитать путем экстраполирования величину налога для остальных округов, но результат был неудовлетворителен, и было принято решение о съемке всей Франции. До 1814 г. съемкой было охвачено 36 млн объектов недвижимости в 9 тыс. муниципальных округах на территории 12 млн гектаров. Кадастровые съемки носили главным образом фискальный и юридический характер.

Землеустройство всегда являлось в России одним из приоритетных направлений государственной деятельности. Прежде чем принять современный облик, землеустроительное законодательство прошло долгий путь развития.

Первые сведения о кадастре в *России* относятся к X в. 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. Картографический материал земельного кадастра России содержался в описаниях земель, собранных в писцовых, смотровых, дозорных, межевых книгах и составлялся по результатам натурных землемерных работ. Землемерные работы заключались в измерении длин граничных линий «мерной вервью» (веревкой длиной в 80, 40, 20 сажень, (1 сажень равна 2,1336 м)). Граничные линии разделяли землю по угодьям и различались по «добротности» на «добрую», «среднюю» и «худую».

На рубеже XVII в. в России составляли документы учета и описи не только сельскохозяйственных земель и лесного фонда, но и городских дворов. Документы описей и перечень дворов содержали информацию о территории двора с перечнем построек и размером налога в рублях, имя владельца.

В середине XVIII в. работы по межеванию расширили с целью защиты прав землевладельцев. В 1765 г. была утверждена Комиссия о государственном межевании земель, которое было направлено на разграничение земель и укрепление границ владений. Его отличительная особенность – распоряжение о межевании земель не по именам владельцев, а по названиям сел и деревень с составлением книг и планов.

В 1768 г. вышел указ, в котором говорилось, что для всех городов, их строений и улиц необходимо составление специальных планов по каждой губернии особо. Во многих городах проводили оценку недвижимого имущества и его опись с составлением схем и планов земельных участков.

Значение землеустройства возросло с отменой крепостного права в 1861 г. и последовавшей за ней земельной реформой, которая, в свою очередь, привела к усложнению земельно-правовых отношений.

Еще одним рубежом в истории землеустроительного дела в России стала Столыпинская аграрная реформа – крупнейшее землеустроительное мероприятие, предпринятое в отношении общинных крестьянских земель.

Основные работы по межеванию земель Российской империи были завершены в начале XIX в. В 1907 г. был создан Комитет по землеустроительным делам, который занимался вопросами землеустройства в масштабах всей Российской империи, а в губерниях действовали его главные управления (губернские землеустроительные комиссии), в ведении которых находились практически все вопросы организации землеустройства, оказание агрономической помощи и т.д. На рубеже XIX – XX вв. формируется наука землеустроительного права.

Таким образом, в дореволюционной России «необходимые» сведения о землях содержались в «Поземельной книге» и «Межевой книге». В «Межевой книге» описывались границы землевладений и отражались происходящие изменения в положении границ между землевладениями, связанные с куплей-продажей части владения. В «Поземельной книге» фиксировались обладатели прав на описанные в «Межевой книге» землевладения и отражались сведения о совершаемых с землей сделках. Такое документирование сведений о земле соответствовало сложившимся в то время земельным отношениям. Государство, имея такие сведения, могло выполнять фискальную функцию, а землевладельцы, используя данные Межевых и Поземельных книг, могли защищать свои права на землю в суде и разрешать межевые споры.

В первые годы после революции 1917 г. согласно Положению о земельных распорядах в городах все без исключения земли и водные пространства в пределах городской черты независимо от пользователя подлежали земельной регистрации. Регистрацию проводили с целью управления использованием городскими землями, определения размеров налогов и земельной ренты, защиты и закрепления прав пользователей, обеспечения других потребностей городского хозяйства. Земельная регистрация включала основной и текущие этапы по сбору и хранению достоверных и систематизированных сведений о правовом, хозяйственном и природном состоянии всех без исключения земель и водных пространств.

При регистрации проводили опись земельного участка с отображением характеристики строения (число этажей, материал стен, высота, состояние, пользователь и владелец) и сооружения (название, назначение), составляли экспликацию участка по видам угодий (застройка, двор, сад, огород, склад, земли сельскохозяйственного назначения, торфоразработки, пустопорожные земли), а также приводили данные о ценных насаждениях (род насаждений, число деревьев, время посадки, состояние, общая оценка, уклон участка, характеристика рельефа и почвы, наличие водных источников, затопляемость).

Эти мероприятия по своей сути – прообраз городского кадастра. К сожалению, в России после 1917 г. сложилась хозяйственная политика, основанная на командных методах управления государственной

собственностью на средства производства и землю. Вся земля была национализирована и объявлена всенародным достоянием и единой государственной собственностью. Одновременно она фактически перестала являться объектом налогообложения со всеми вытекающими отсюда последствиями. В связи с этим отпала необходимость в Межевой и Поземельной книгах. Такая система управления государственной собственностью на средства производства и землю не способствовала развитию кадастровых работ в России и коренным образом изменила путь развития кадастра.

С введением государственного владения на природные ресурсы (землю, леса, водные поверхности) кадастр как систематизированный свод сведений об их состоянии и других объектах должен был представлять инструмент централизованного хозяйственно-экономического управления различными регионами и страной в целом. Поэтому все кадастры, создаваемые в России, независимо от вида природных ресурсов становятся государственными и ведутся на основе единых, однако сугубо ведомственных требований к каждому конкретному ресурсу. Несмотря на то, что наиболее важные ресурсы (земля, леса, водные пространства) составляли единую государственную собственность, ведомственный характер и подход к использованию ресурсов придали специфические особенности постановке кадастровых работ в стране.

Кадастр того времени представлял собой сведенные в единую книгу таблицы дифференцированных по пользователям сведений о качественных характеристиках земель России. Основой ведения кадастра являлась развернутая система регулярно проводившихся за счет государственных средств обследований земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда. Сведения о землях промышленности и территориях городов и других населенных пунктов, в силу их малого влияния на планирование промышленного производства, приводились в кадастре укрупненно и не достаточно объективно. Получение сведений о землях, дифференцированных по пользователям и владельцам, обеспечивалось принятой системой распоряжения землей. Любой переход права конкретных лиц на землю осуществлялся путем изъятия земельных участков целиком или их отдельных частей у одних лиц и предоставления их другим на основании решений органов власти. Такие решения закреплялись, как правило, государственными актами на право владения или пользования землей. Совокупность этих актов являлась второй составной частью кадастра.

## 1.2. Современное развитие системы кадастрового учета в Российской Федерации

На современном этапе земельные отношения в России претерпевают значительные изменения. Земля вновь становится объектом гражданского оборота и объектом налогообложения. Переход прав на целые земельные участки или их отдельные части от одних землевладельцев к другим, т.е. распоряжение землей, начинает осуществляться по воле этих лиц без издания нормативных актов органов власти. Это приводит к тому, что органы местной и государственной власти теряют информацию фискального характера о земле и не могут правильно исчислять и собирать плату за землю. Резко активизировался оборот очень большого числа мелких земельных участков, переданных в собственность гражданам для ведения садоводства и индивидуального жилищного строительства. Стали возникать постоянные межевые споры, которые невозможно разрешить цивилизованным путем из-за отсутствия в земельном кадастре сведений о местоположении на местности границ, разделяющих смежные земельные участки. Все это создало предпосылки для возникновения необходимости «зафиксировать» границы земельных участков в земельном кадастре.

Таким образом, у общества в целом и у отдельных его граждан появилась потребность пересмотреть состав сведений и документов, содержащихся в земельном кадастре. Порядок ведения земельного кадастра должен соответствовать актуальности и достоверности.

Начало российской земельной реформы приходится на 1990 г., когда был принят закон «О земельной реформе». Конституция РФ (1993 г.) признала право собственности на землю. Согласно ст. 9 разрешаются несколько различных форм собственности на землю: *государственная, муниципальная, собственность частных и юридических лиц*. Частные лица и их объединения пользуются частными правами собственности на землю. Использование земли определяется Федеральным законодательством РФ. Конституционные субъекты РФ осуществляют контроль над владением, использованием и управлением земельными ресурсами.

Гражданский кодекс РФ (1995 г.) содержит подробное описание прав собственности на землю, процедуру распоряжения правоустанавливающими документами на землю и недвижимое имущество, общие правила аренды земли и операций с недвижимостью. Для поддержания всех сведений и документов земельного кадастра в актуальном состоянии в стране законодательно оформлена система государственной регистрации прав на недвижимость. Созданы учреждения юстиции по регистрации прав и сделок. По своей сущности созданный ЕГРП на недвижимость (1998 г.) является *аналогом* Поземельной книги, которая модернизирована для современных условий.

На современном этапе наиболее важными в земельном кадастре являются сведения о местоположении границ земельных участков. Ведение земельного кадастра должно обеспечиваться профессионально грамотными технологиями формирования земельных участков и юридически точно выстроенной схемой кадастрового учета земель.

В 2000 г. вступил в силу закон «О государственном земельном кадастре», который учредил *единый* земельный кадастр с *едиными* правилами. Основным учетным документом земельного кадастра становится Единый государственный реестр земель (ЕГРЗ). Указанный реестр содержит сведения обо всех существующих и прекративших существование объектах кадастрового учета. Факты существования или прекращения существования объекта учета в границах, установленных при его формировании, подлежат государственному учету в ЕГРЗ. Данный реестр также дополнил ЕГРП, как Межевая книга дополняла Поземельную книгу в прежние времена. Было разработано единое программное обеспечение по ведению ЕГРЗ и определен орган, ответственный за государственный кадастровый учет, но данный закон не разрешил проблему разделения земли и объектов капитального строительства (ОКС): зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

В 2001 г. была принята «Конституция земли» – Земельный кодекс РФ, который законодательно определил роль земли в жизни российского общества. Земля считается природным ресурсом и объектом права собственности, а это предполагает защиту и признание земли в качестве объекта хозяйственной деятельности. Земельный кодекс устанавливает правила землепользования для землевладельцев и налагает ограничения в случае нанесения ущерба окружающей среде, предусматривает обеспечение прав собственников, пользователей земель и недвижимого имущества. Согласно данному своду законов о земле, предусмотрены основные принципы земельного законодательства:

- единство земли и всех элементов ее благоустройства;
- приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения данных категорий земель ограничивается или запрещается;
- признание земли в качестве объекта коммерческих операций;
- классификация земель по категориям, которые используются в землепользовании и оценке земель;
- охрана земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве имеет первостепенное значение перед использованием земли в качестве недвижимого имущества;
- распределение, отвод государственной собственности на различных административных уровнях государственной власти (федеральном,

региональном, муниципальном). Демаркация (распределение, отвод) позволяет узаконить приватизацию земли на муниципальном уровне и сделать реальной концепцию совместного владения;

- идентификация и государственная кадастровая регистрация федеральной собственности, дополняющие ее системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и т.д.

Первого марта 2008 г. вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости». Законом предусматривается создание государственного кадастра недвижимости на базе существующих систем инвентаризации, кадастрового учета земельных участков, технического учета и инвентаризации ОКС (зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства). Закон устанавливает, что ГКН является единственным свидетельством законного существования объекта недвижимости и охватывает всю территорию РФ. Федеральный закон состоит из пяти глав и 48 статей.

Федеральный закон систематизирует уже существующие способы организации ведения кадастров недвижимости и позволяет более эффективно реализовывать программы, предполагающие комплексный анализ различных видов недвижимости.

Принятие Федерального закона было направлено на решение вопросов регистрации недвижимого имущества, информационного обеспечения процессов государственного контроля, управления, экономической оценки и налогообложения недвижимого имущества, а также на совершенствование деятельности в области формирования недвижимого имущества.

Необходимость в таком законодательном акте объясняется тем, что в настоящее время в РФ действует *сложная многоуровневая система реестров и кадастров недвижимого имущества*. При этом учет недвижимого имущества осуществляется как *учет объектов права* либо *объектов управления* в зависимости от целей учета.

Вместе с тем системы учета не связаны между собой и не позволяют получить объективные сведения о недвижимом имуществе на территории РФ. Получение указанных сведений связано со значительными материальными и трудовыми затратами. Кроме того, система не позволяет эффективно реализовывать программы, предполагающие комплексный анализ различных видов недвижимого имущества.

Следствием отсутствия единой системы учета является также наличие большого количества неучтенных объектов, в том числе объектов самовольной постройки и земельных участков, появившихся в результате самозахвата земель.

В соответствии с Федеральным законом кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением тех, доступ к которым ограничен федеральным законодательством.

В Федеральном законе содержится порядок информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости. Орган кадастрового учета должен представлять органам исполнительной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления кадастровые сведения в виде кадастровых карт соответственно территорий субъектов РФ и территорий муниципальных образований в порядке, определенном соглашениями об информационном взаимодействии, которые должны быть заключены между органом кадастрового учета и указанными органами.

Учету в государственном кадастре недвижимости подлежат все вновь созданные и образованные объекты, а также изменение сведений о недвижимом имуществе в случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с Федеральным законом объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Основанием для проведения государственного кадастрового учета является заявление заинтересованного лица о кадастровом учете с приложением необходимых документов, перечень которых закреплен Федеральным законом. Определяются сроки постановки на учет и снятия с учета объекта недвижимости по месту нахождения этого объекта в кадастровом округе. За постановку на учет объекта недвижимости уплачивается государственная пошлина.

Законом предусматривается, что по результатам проведения государственного кадастрового учета объекту присваивается уникальный кадастровый номер, а заявителю выдается кадастровый паспорт.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости. Кадастровый паспорт используется при регистрации прав и совершении сделок с недвижимым имуществом, а также для определения налоговой базы.

Одна из глав в Федеральном законе посвящена кадастровой деятельности, которую могут осуществлять физические лица, имеющие квалификационный аттестат кадастрового инженера, выдаваемый органами исполнительной власти субъектов РФ. Кадастровый инженер может действовать в качестве индивидуального предпринимателя или в качестве работника юридического лица на основании трудового договора. Кадастровые инженеры вправе создавать саморегулируемые организации.

Федеральный закон определяет статус кадастрового инженера, который должен быть зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, иметь высшее образование, стаж работы не менее двух лет по специальности в сфере учета недвижимости или пройти стажировку не

менее этого срока по одной из указанных специальностей у кадастрового инженера недвижимости.

В целях обеспечения высокого профессионального уровня и качества работ по формированию объектов кадастрового учета, самоорганизации и саморегулирования деятельности кадастровых инженеров, а также обеспечения ответственности за формирование объектов кадастрового учета кадастровые инженеры объединяются в саморегулируемые организации.

Предложенная структура правовой формы деятельности кадастровых инженеров основана на изучении деятельности аналогичных структур в других странах, а также опыта организации российских институтов нотариата, адвокатуры и арбитражного управления.

Федеральный закон вводит понятие кадастровой стоимости. Предусмотрено, что кадастровая стоимость недвижимого имущества устанавливается в соответствии с методиками определения кадастровой стоимости различных категорий недвижимого имущества, учитывающих сложившиеся рыночные цены на недвижимое имущество в регионе, сведения о сделках с аналогичными объектами и иные сведения о недвижимом имуществе.

Значительное внимание в Федеральном законе уделено процедуре согласования местоположения и границ земельного участка, что позволит в дальнейшем избежать судебных разбирательств и способно оказать значительное влияние на укрепление и стабилизацию рынка земель.

Федеральный закон регулирует порядок согласования местоположения границ земельных участков, содержание технического плана и акта обследования. Никто не вправе требовать от собственника ранее учтенного здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, земельного участка проведения плановой, внеплановой или иной технической инвентаризации, землеустроительных работ.

Реализация положений Федерального закона позволит практически реализовать один из основополагающих принципов земельного законодательства *о единстве судьбы* земельных участков и расположенных на них зданий, строений, сооружений. Определяется, что объекты недвижимости, учет которых осуществлен до вступления Закона в силу, признаются юридически действительными, а объекты, государственный кадастровый учет или государственный технический учет которых не осуществлен, но права собственности на которые зарегистрированы и не прекращены, также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Федеральный закон предоставляет гарантии кадастрового учета ранее учтенным объектам недвижимости, сведения о которых переносятся в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отсутствие сведений в государственном кадастре недвижимости о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения личного

подсобного, дачного хозяйства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Предусматривается создание единой системы документов и сведений об объектах недвижимого имущества в РФ (государственный кадастр недвижимости). При этом создание ГКН не только повысит государственные гарантии прав собственности на недвижимое имущество, что будет способствовать привлечению инвестиций в недвижимость, но и позволит эффективно осуществлять функции государственного управления недвижимым имуществом.

### **1.3. Мировой опыт становления кадастра.**

#### **Общие черты и особенности зарубежных кадастровых систем**

Несмотря на то, что зарубежная Европа занимает небольшую территорию от всего Евроазиатского континента, мы выделим кадастровые системы Западной, Северной и Южной Европы.

##### **1.3.1. Западная Европа**

Кадастровые системы Западной Европы в общих чертах одинаковы: регистрация участков, кадастровые карты и ведение правовых записей. А вот технология учета владений различна, хотя реестр участков недвижимости имеет каждая страна. Кадастровая регистрация и учет (инвентаризация) образуют единую организационную службу, реже эти службы различны, но сотрудничают и обмениваются данными для взаимного контроля и образования многоцелевого кадастра.

*Общая черта* Западно-Европейского кадастра состоит в том, что он обеспечивает непрерывное обновление данных, что для земельно-информационных систем (ЗИС) является основной гарантией эффективной работы.

К *общим чертам* относится и сходство технологии регистрации: указывают тип землепользования участков, площадь, тип строений, если таковые имеются, местоположение, информацию о владельце, дают ссылки на другие регистры и информационные системы, которые содержат дополнительные сведения о владельце и участке.

Отличается только английская система. В *Англии* кадастр содержит только картографическую информацию о границах участка и составе недвижимости.

Общность черт европейских кадастров (кроме Англии) объясняется тем, что все они прямо или косвенно происходят от французского образца.

Главной целью *французской* кадастровой системы было обеспечение поземельного налогообложения. И до сих пор она еще обслуживает фискальную систему: ее данные являются основой для начисления различных

видов поземельных и имущественных налогов, касающихся недвижимости, хотя во Франции поземельный регистр со всеми юридическими добавлениями его германской версии не обеспечивает систематического информационного покрытия всей территории страны. Крупные города, такие как Париж, Лилль, Марсель, создали собственные многоцелевые кадастры своих территорий.

В *Германии* существующая кадастровая система, развившись из налогового кадастра, оформилась как часть юридической системы и содержит данные о владельцах и владениях, развернутые сведения о функциях землепользования и данные топографических съемок. Реорганизация всей информационной службы землеустройства, происходившая с 1935 г., после 1945 г. в связи с послевоенной реконструкцией страны привела к пересмотру прежде существовавшей кадастровой системы. В Германии производство кадастровых карт было объединено с обработкой данных, касающихся землепользования и землеустройства. С 1970-х гг. в землях, округах и крупных городах создаются автоматизированные банки данных о недвижимости, включающие информацию поземельных книг, кадастра недвижимости, налогового кадастра и картографический материал. В результате связей, устанавливаемых между различными службами, в Германии формируется многоцелевой автоматизированный банк данных о земле и недвижимости. В совокупности с другими автоматизированными банками данных этот банк формирует общенациональную информационную систему, решающую широкий круг проблем, связанных с землепользованием, территориальным планированием и экономикой недвижимости.

В *Швейцарии* кантоны, образующие конфедерацию, традиционно независимы в земельной политике, и налоги на землю и недвижимость полностью поступают в местный кантональный бюджет. Кадастровые службы кантонов организованы во многом самостоятельно: государством установлены форма и содержание книг поземельного регистра, но ведомство, ведущее этот регистр, определяет сам кантон. В одних кантонах этим ведомством является отдел суда, в других – специальные службы, имеющие юридические права регистрации, поскольку кадастр в Швейцарии чисто юридический. Ответственность за правильность ведения поземельных книг несут непосредственно кантональные власти.

Правительство рассматривает проект организации общенациональной кадастровой системы на основе разработки единых информационных стандартов и объединения кантональных кадастров с автоматизированными банками данных о населении, территории, коммунальном хозяйстве, инженерных и энергетических сетях и т.д. Проект рассчитан на 20 лет, требует значительных капиталовложений, поэтому правительство рассматривает вопрос приватизации геодезических служб, прежде финансировавшихся государством и кантонами. Следует отметить, что в швейцарских

городах созданы службы, которые на основе кадастровой информации выпускают специализированные карты высшего класса точности, содержащие данные о городской территории и коммунальном хозяйстве.

Кадастровая деятельность в *Нидерландах* имеет свою продолжительную историю. Первоначально цель кадастра сводилась к учету землеуладения для установления налога на земельную собственность в зависимости от доходов ее владельцев и площади. Для идентификации парцелл при передаче прав на недвижимость использовались кадастровые карты, которые впоследствии превратились в главный источник информации.

В стране развита сеть кадастровой службы для проведения съемок границ и защиты недвижимости. Кроме того, эта служба должна обеспечивать информацией о действительных правах на недвижимость и состоянии землеуладения. В функции службы входят:

- ведение общественной книги записей, которая содержит все документы по передаче собственности и установлению ссуды под залог;
- ведение кадастровой документации на право собственности;
- съемка границ кадастровых парцелл;
- составление кадастровых карт с нанесенными парцеллами.

Кадастровые службы не только участвуют в обновлении и сохранности сети триангуляции, планировании землепользований, обновлении и создании крупномасштабных карт, но и ответственны за ведение некоторых дополнительных реестров сведений, прямо не относящихся к земле, но по законодательству относящихся к недвижимости, например, данных о кораблях, самолетах и их владельцах. Такое ведение дел связано с законом, по которому кадастровые службы распространены на некоторые области гражданской статистики (концепция «открытого кадастра»).

В настоящее время в Нидерландах существует автоматизированная многоцелевая кадастровая система.

### **1.3.2. Северная Европа**

Кадастр *Швеции* был постепенно преобразован в многоцелевую информационную систему о земле и недвижимости в результате слияния автоматизированного национального банка данных о недвижимости с банками данных о населении, экономической статистики, налогообложения и данных переписей. Собственно земельный кадастр состоит из двух регистров: поземельного и недвижимой собственности. В 1936 – 1974 гг. реализована программа создания национального фонда кадастровых карт, производимых на основе фотокарты масштаба 1:10000 и покрывающих всю территорию страны единой системой описания границ участков и зданий. С 1974 г. для этих целей используют кадастровые карты масштаба 1:2000, информацию для составления которых подготавливают на основе общегосударственного автоматизированного банка данных о недвижимости.

Кадастровые карты плотно застроенных городских территорий производят или заказывают местные муниципальные службы, они имеют большой масштаб, вплоть до 1:500.

Подобно шведской системе, *норвежский* кадастр объединен в информационную систему, содержащую сведения о владениях, владельцах, адресах и типах зданий. Различные группы данных могут быть связаны друг с другом и географически локализованы через координатные или идентификационные коды объектов.

Как в Швеции, так и в Норвегии стандарты описания объектов и информационные связи между ними установлены законодательством, а сами системы являются государственными, их разработку и внедрение финансирует правительство.

В целом сходно с вышеупомянутыми кадастрами организован кадастр и в *Финляндии*. Небольшое отличие в организации: регистры сельских территорий содержатся государством, а регистры городских территорий – органами муниципальной администрации. В ближайшем будущем с переходом к общенациональной электронной информационной системе эти различия исчезнут.

### **1.3.3. Южная Европа**

В *Италии* формирование нового городского кадастра осуществляется с 1939 г. Он создавался для оценки владений городской собственности (зданий, сооружений, участков) и определения доходов от их использования.

Италия делится на исторически сложившиеся регионы, которые подразделяются на 103 провинции, а те, в свою очередь, состоят из коммун. Поэтому в Италии очень сложная кадастровая система. Из-за малой площади территорий кадастровые офисы созданы на уровне провинций, а не на уровне муниципалитетов. В настоящее время итальянский кадастр можно представить по следующей схеме:

- создание базы данных, которая содержит сведения о кадастровых участках, подразделяющихся на городские и сельские;
- создание базы данных, которая содержит сведения о владельцах участков, идентифицированных уникальным кадастровым номером, правом собственности; сведения об оценке участка.

Карты в Италии мозаичные. Кадастровая карта покрывает только территорию муниципалитета, границы между ними – природные.

По закону для каждой коммуны на национальной территории составляют ряд документов. Процедуры по хранению документов сложные, в основном документы корректируются вручную и хранятся на твердой копии (так дешевле).

Еще одной особенностью итальянского кадастра можно считать то, что связь *кадастра* (регистрация участков) с данными о владельце возможна только с использованием имени владельца.

### **1.3.4. Америка**

*Американский* кадастр на раннем этапе предназначался для осуществления быстрого эффективного заселения земель, а затем уже для выполнения задач, связанных с налогообложением. Экономические и общественно-политические изменения в США привели к необходимости создания многоцелевого кадастра.

Современная американская кадастровая система при сборе, хранении и поиске информации в качестве исходной единицы использует парцеллы, которые объединены в файлы по сегментам улиц. Выборка файлов производится по адресам домов, номерам столбов землепользований и номерам парцелл.

Основой для многоцелевого кадастра служит точная геодезическая сеть, точные карты, юридические записи о границах землепользований и данные земельного учета. Однако использование единой ЗИС в США экономически не эффективно, т.к. в каждом штате ставятся специальные требования, имеются свои собственные законы и структура ЗИС меняется от штата к штату.

В настоящее время используются несколько типов ЗИС. В крупных городах создаются системы регистрации и учета коммуникаций, вводятся АСУ данных о земельных участках для налогообложения, в лесохозяйственных управлениях – для инвентаризации в больших лесных массивах и т.д.

### **Контрольные вопросы**

- 1. На какие основные категории можно разделить кадастр в зависимости от целей его создания?*
- 2. Как производится деление кадастра по территориальному признаку?*
- 3. Когда появились первые сведения о земельном кадастре и что послужило основанием для его создания и ведения?*
- 4. В чем заключается отличие первого римского кадастра от кадастра, который был создан в Египте и Греции?*
- 5. Что представлял собой земельный кадастр в эпоху феодального периода?*
- 6. Когда и кем был разработан первый кадастр на основе соблюдения строго научных методов съемки земель?*
- 7. Назовите основные черты раннего земельного кадастра на Руси.*
- 8. Что представляет собой земельный кадастр дореволюционной России?*

9. Каковы основные направления развития земельного кадастра России после 1917 г.?

10. Охарактеризуйте современное состояние государственного земельного кадастра РФ.

11. Назовите общие черты кадастра Западной Европы.

12. В чем заключается отличие английской кадастровой системы?

13. Назовите главные цели современной французской кадастровой системы.

14. В чем заключается современная кадастровая система Германии?

15. В чем заключается кадастр Швейцарии?

16. В чем заключается кадастровая деятельность в Нидерландах?

17. В чем заключается кадастр Северной Европы?

18. В чем заключается современное формирование кадастра Италии?

19. В чем заключается Американский кадастр?

## 2. ГОРОДСКОЕ РАССЕЛЕНИЕ И ПУТИ ЕГО РАЗВИТИЯ

Расселение является одной из важнейших исторически складывающихся пространственных форм взаимодействия человека и природы, оно отражает процессы общественного развития, т.к. включает в себя систему размещения населения, производства на территории государства и его экономических районов, городов, поселков и сел (рис. 2.1.).



Рис. 2.1. Система расселения в пределах страны

Способ расселения определяется развитием производства, общественным разделением труда, социальной структурой общества, его культурой и мировоззрением, природно-географическими условиями.

После того как земледелие превратилось в основное занятие человека (10 – 12 тыс. лет назад), люди стали сооружать жилища, возводить поселения. Одновременно с этим шло образование групп поселений, т.е. возникали элементы расселения. До третьего тысячелетия до н.э. продолжалось *экстенсивное* развитие расселения. Территориальное разделение труда, которое началось в это время, привело к возникновению городов.

Города концентрировали в себе власть, религию, ремесла, торговлю. Они взаимодействовали с близлежащими сельскими поселениями, формируя вокруг себя ареалы расселения.

В феодальный период появляются группы взаимосвязанных и территориально сближенных поселений – городов, окруженных посадами и поместьями, первые агломерации (появление крупных поселений из более мелких). В России первые агломерации возникли на базе текстильных городов и близлежащих деревушек, население которых занималось не только земледелием, но и производством тканей. По численности населения города средневековья уступали античным городам.

Бурное развитие промышленности, произошедшее в процессе перехода от феодализма к капитализму, сделало столь же бурным развитие городов. К началу XIX в. миллионный рубеж перешагнул Лондон, а к началу XX в. на земном шаре насчитывалось уже 12 городов-миллионеров [1].

Быстрое развитие промышленности создало предпосылки преимущественного роста городов и городского населения, иными словами, начался процесс урбанизации.

*Урбанизация – процесс повышения роли городов в жизни страны, который выражается в сосредоточении экономической и культурной жизни в городских центрах, в возникновении сверхкрупных городов.*

Постепенно ведущей формой процесса урбанизации становится развитие агломераций, а не отдельных городов.

Процессы концентрации городского расселения охватили огромную территорию в странах Европы, Северной и Центральной Америки, Дальнего Востока. Процесс урбанизации захватил и сельскую местность, распространяясь на заселенную территорию и изменяя характер занятости сельского населения, образ его жизни. Маятниковые трудовые и культурно-бытовые поездки населения определяют общие для агломерации производственные, бытовые процессы, взаимосвязь отдельных территорий и поселений с центральным ядром и между собой.

Процесс урбанизации начал менять свой характер. В развитых странах процесс концентрации населения и производства в отдельных наиболее развитых центрах сменяется процессом децентрализации населения в масштабах агломерации и происходит равномерное распределение населения по территории.

В России выделяют два основных вида расселения: *городское* и *сельское*.

*Городское расселение* связано с развитием городов и поселков городского типа, а *сельское* – с развитием различных сельских поселений: сел, деревень, хуторов. Характерными для России формами расселения являются *автономная* и *групповая*.

*Автономная форма* складывается на территориях с большой удаленностью соседних селений и слабым развитием транспортных и функциональных связей между ними.

*Групповая форма* образовалась и развивается на территориях с устойчивыми культурно-бытовыми и функциональными связями населения соседних поселений.

На расселение серьезное влияние оказывает природная среда. Основными природными факторами, влияющими на расселение, являются климат; почва; гидрографические условия; полезные ископаемые и топливно-энергетические ресурсы; природные формы, определяющие развитие транспортных коммуникаций (порты, гавани, заливы, бухты, судоходные реки и озера, долины и перевалы).

На жизнь и труд людей влияют температурный режим, ветровой режим, влажностный режим, обеспеченность пресной водой, рельеф местности, инженерно-геологические условия.

Связь с природным ландшафтом особенно существенна для сельскохозяйственных районов, т.к. структура сельского поселения подчинена природной среде.

При проектировании и исследовании поселений учитывают их размеры. Строительные нормы и правила выделяют следующие группы городов и сельских поселений по численности населения (табл. 2.1).

Таблица 2.1

#### Классификация городов и сельских поселений

Группы поселений	Население, тыс. чел.	
	Города	Сельские поселения
Крупнейшие	св. 1000	–
Крупные	от 500 до 1000	св. 5
Большие	от 250 до 500	от 3 до 5
	от 100 до 250	от 1 до 3
Средние	от 50 до 100	от 0,2 до 1,0
Малые	от 20 до 50	от 0,05 до 0,20
	от 10 до 20	до 0,05

Несмотря на взаимосвязанное развитие, города и сельские поселения развиваются в зависимости от выполняемых ими функций. В городах концентрируются промышленность, обслуживание, управление, в селах – сельскохозяйственное производство, лесные, охотничьи, водные, рыболовные хозяйства. Отсюда возникает ограниченность занятых городом территорий и высокая плотность населения на этих территориях. Сельские поселения имеют меньшую плотность населения и непосредственно связаны с окружающими территориями (пашнями, лугами, пастбищами, иными словами, с местами трудовой занятости сельского населения).

Характер производственной деятельности городского населения практически не подвержен сезонным колебаниям. Труд же сельского населения меняется в зависимости от времени года, цикличности трудовых процессов в растениеводстве и животноводстве, *следовательно*, отличительные особенности города и села состоят в характере деятельности населения, числе жителей и пространственной форме расселения.

В Российской Федерации к городскому типу относятся поселения с численностью не менее 12 тыс. чел. населения. Рабочие, служащие и члены их семей должны составлять не менее 85 % этого населения.

## **2.1. Понятие и состав земель населенных пунктов**

В соответствии с Земельным кодексом РФ к землям населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений) относятся земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от иных категорий земель (городская черта, поселковая черта). Границы городских и сельских населенных пунктов не должны пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы; границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

В состав земель населенных пунктов могут входить следующие земли:

- земли жилой и общественной застройки (застроенные и предназначенные для застройки жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми и иными зданиями и сооружениями);
- земли общего пользования (занятые площадями, проездами, улицами, дорогами, набережными, парками, лесопарками, скверами, водоемами, пляжами и другими объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения);

- земли промышленной и коммунально-складской застройки (занятые промышленными, коммунально-складскими и иными производственными объектами);
- земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций (занятые сооружениями железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралями инженерной инфраструктуры и связи);
- земли природно-заповедного, природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-архитектурного назначения (занятые памятниками природы, лесами, природными (национальными) и дендрологическими парками, ботаническими садами, заповедниками, ландшафтными территориями; земли, обладающие природными лечебными факторами, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха населения и туризма; земли, на которых расположены памятники истории и культуры, достопримечательные места);
- земли водоемов и акваторий (занятые реками, естественными и искусственными водоемами и акваториями, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями);
- земли сельскохозяйственного использования (занятые пашнями, садами, виноградниками, сенокосами, пастбищами);
- земли военных объектов и режимные зоны;
- резервные земли (не вовлеченные в градостроительную деятельность) и иные.

## **2.2. Зонирование городских земель**

*Город – это поселение с многообразными социально-экономическими функциями, высокой плотностью населения, занятого во многих сферах деятельности, из которых сельскохозяйственное производство не является доминирующим, а составляет сравнительно небольшую долю либо отсутствует вообще [1].*

На территории России города отличаются, прежде всего, многообразием. В развитии городов заложены и действуют общие градостроительные принципы, которые позволяют четко делить их территорию по целевому назначению. *Городское зонирование* – это распределение участков земли в городе в соответствии с их функциональным назначением (функциональные зоны), с учетом сочетания природных элементов поверхности земельных участков (ландшафтное зонирование), оценкой (территориально-экономическое зонирование), регулированием правовых отношений (градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов).

Одним из важнейших принципов при проведении земельно-кадастровых работ является принцип *градостроительного зонирования*.

Градостроительное зонирование представляет собой зонирование городских территорий и иных муниципальных образований в целях определения территориальных зон с установлением градостроительных регламентов.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты [9].

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации ОКС; предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства; а также ограничения использования земельных участков и ОКС [9].

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) границам муниципальных образований, в том числе границам внутригородских территорий городов федерального значения (Москвы и Санкт-Петербурга);
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

Что касается видов и состава территориальных зон, то в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В состав **жилых зон** могут включаться:

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.

В **жилых зонах** допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального, начального общего и среднего (полного) общего образования, культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав **общественно – деловых зон** могут включаться:

- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- 4) общественно-деловые зоны иных видов.

В перечень ОКС, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, подземные многоэтажные гаражи.

В состав **производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры** могут включаться:

- 1) коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- 2) производственные зоны – зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- 3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав **зон сельскохозяйственного использования** могут включаться:

- 1) зоны сельскохозяйственных угодий: пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками) и др.;
- 2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства,

садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах черты населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав **зон рекреационного назначения** могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав территориальных зон могут включаться **зоны особо охраняемых территорий**. К ним могут относиться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

В состав **зон специального назначения** могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и не допустимо в других территориальных зонах.

Органы местного самоуправления могут устанавливать иные виды территориальных зон, выделяемых с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и ОКС.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации ОКС.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и ОКС в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и ОКС;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Определение правового режима земельных участков города действует как механизм реализации планов экономического и градостроительного развития, т.к., используя предваряющее функциональное зонирование генерального плана, доводит его до уровня юридически обязательных требований в форме градостроительных регламентов, которые генеральным планом не устанавливаются.

Для всех территориальных зон и, соответственно, для каждого земельного участка, расположенного в этих зонах, устанавливаются градостроительные регламенты использования и строительного изменения недвижимости. Такими регламентами могут быть, *например*, виды разрешенного использования объектов недвижимости, предельные показатели площади и линейных размеров земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства на земельных участках, показатели мест парковки автомобилей.

*Ландшафтное зонирование городских земель* предусматривает деление территории с учетом сочетания природных элементов поверхности земельных участков: рельефа, почвы, растительности, водных объектов и т.п. с городской застройкой (зданиями, дорогами, магистралями, инженерными сооружениями) и оценку больших по площади территорий или отдельных элементов ландшафта методом ландшафтного анализа (оценка насаждений, рельефа местности, экспозиции склонов, наличия видовых точек, выявления потенциальных возможностей по обогащению пейзажа). На основе ландшафтного анализа проводится определение функциональных зон.

**Примеры ландшафтного зонирования:** техногенный, горнопромышленный, рекультивированный, сельскохозяйственный, лесохозяйственный, водохозяйственный, промышленный, ландшафт поселений, рекреационный, заповедный.

*Экономическое зонирование* производится в пределах каждого административно-территориального образования города. Экономические зоны различаются установленными соответствующими органами государственной власти ставками налогов, величиной арендной платы и нормативной ценой земли для земельных участков и иных объектов недвижимости, которые находятся в пределах этих зон, *например*, зоны земельного налога, зоны нормативной цены земли, зоны повышающего коэффициента на вмененный налог предприятий стационарной торговли и т.п.

### **2.3. Понятие земельного участка в городском землеустройстве**

В различных странах понятие земельного участка существенно различается и обусловлено традициями этих стран. Например, в Англии и Швеции под земельным участком понимается конус с вершиной в центре

Земли. Этот конус сечет земную кору по границе земельного участка и уходит вверх к небесам. Полезные ископаемые внутри конуса и все постройки принадлежат владельцу земельного участка. Из определения земельного участка следует, что земельные участки не могут перекрываться.

Во всех законодательных актах по земельным вопросам в России за период 1918 – 1993 гг. (Закон о социализации земли от 27.01.1918; Земельный кодекс РСФСР от 30.10.1922; Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991; Конституция РСФСР от 12.12.1993) определение *понятия* земельного участка отсутствует.

Однако объектами земельных отношений являются земельные участки, их части, земельные доли и права на них, поэтому необходимо было дать точное и исчерпывающее определение земельного участка как объекта земельного отношения.

Понятие земельного участка появляется в проекте Земельного кодекса 1995 г. и одновременно в других нормативных документах Роскомзема.

*Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированные замкнутые границы, площадь, местоположение, правовой статус и стоимость.*

Данные характеристики отражаются в земельном кадастре и документах государственной регистрации. Правовой статус земельного участка включает в себя целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения.

Для целей ведения государственного кадастра недвижимости Российской Федерации Земельный кодекс РФ [10] дает следующее определение земельного участка.

*Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.*

Гражданский кодекс РФ определяет земельный участок как *объект права собственности, т.е. как объект имущественных отношений*. Право собственности на земельном участке распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный слой (почвы), водные объекты, ОКС. Собственник земельного участка имеет право использовать по своему усмотрению все, что находится над, на и под поверхностью этого участка, если это не противоречит соответствующим законам (например, законам о недрах, об использовании воздушного пространства и т.д.) и не нарушает права других лиц.

Поверхность земной коры, конечно, есть и в городе. Но эти земли не приносят дохода. Это земли водного и лесного фонда, сельскохозяйственного назначения, парки, скверы и т.д. В больших городах наиболее ценные земли покрыты асфальтом, зданиями и другими различными сооружениями.

В городах очень жесткие ограничения по высоте строений устанавливаются не только генеральным планом развития города, но и, например, регламентируется воздушным кодексом. В крупных городах сложные и насыщенные подземные коммуникации, поэтому все вскрышные и подземные работы жестко контролируются. Очевидно, что земельный участок города – понятие трехмерное.

Для города принципиально важно, что земельные участки могут перекрываться, т.е. располагаться на разных физических уровнях. В качестве примера рассмотрим мост через реку. Границы земель водного фонда определяются проектными линиями. Обычно границы земель водного фонда проходят на расстоянии от 15 до 100 м от среднелетнего уровня водоема. Полотно моста автомагистрали над рекой относится к землям общего пользования, под мостом – к землям водного фонда. В основании моста, как правило, располагаются гаражи, мастерские, склады. Известны многоярусные мосты. В этом случае режим разрешенного пользования каждого яруса устанавливается отдельно и земли (участки моста, земли под ним и пространство внутри него) закрепляются за различными организациями [16].

*Земельный участок города – часть земель, которая имеет определенный правовой статус, границу и конкретное целевое назначение и которая должна использоваться в интересах города.*

Большое значение имеет требование того, что земельный участок должен использоваться в интересах города. Это тесно связано с очень сложным понятием эффективности использования городских земель. Городская администрация как владелец земли вправе принять экономические и административные меры (вплоть до изъятия участка) при нарушении этого требования.

В городе часть земель нельзя передавать в хозяйственное пользование (отчуждать, передавать в долгосрочную аренду). К таким категориям земель относятся земли общего пользования, водного фонда, земли заповедников, заказников, земли с особым охраняемым режимом. В краткосрочную аренду (на период строительства, реконструкцию или под платную автостоянку) земли общего пользования могут передаваться. В городе не может быть ничейной земли. Поэтому такие земли целесообразно (по аналогии с заповедниками) закреплять за определенной городской структурой, которая должна обеспечивать установленный режим землепользования в интересах города и отвечать за это перед администрацией города.

Также возникает вопрос, как выделять земельные участки в новых микрорайонах города. Новые микрорайоны проектировались как единое пространство обитания жильцов микрорайона, поэтому не ясно, за кем закреплять земли жилой застройки. На эти земли может претендовать комитет по управлению имуществом, считая, что право на собственность

дома порождает право на пользование земельным участком около дома. Возможно, земли жилой застройки следует закреплять за тем, кто обеспечивает эксплуатацию жилищного фонда и уборку территорий.

Внутри участка могут быть земли посторонних пользователей. Поэтому возникают внутренние границы земельного участка. Посторонних пользователей может быть несколько. Внешняя и внутренняя границы не могут иметь общих точек. Внешняя граница земельного участка не может иметь разрыва. Это означает, что два земельных участка, которые расположены через дорогу, не могут идентифицироваться как один. Эти участки должны иметь различные кадастровые номера.

Размер земельного участка характеризуется физической и геодезической площадями.

*Физическая площадь земельного участка – это площадь земной поверхности в границах участка с учетом неровностей физической поверхности земли (склонов, оврагов, обрывов и т.д.), т.е. то, что можно обмерить в натуре.*

*Геодезическая площадь земельного участка определяется по координатам углов поворотов границы. Геодезическая площадь участка – это площадь проекции границы участка на плоскость проекции.*

## **2.4. Особенности разработки кадастра застроенных территорий**

Для создания кадастра застроенных территорий необходимо развитие целого ряда научных дисциплин: земельного права, городского землеустройства, мониторинга городских земель, экономики недвижимости, градостроительства и планировки населенных мест, управления городскими территориями и т.д.

Кадастр застроенных территорий предъявляет более жесткие требования к точности, достоверности и актуальности информации об объектах недвижимости (земельных участках) в отличие от других служб города, т.к. основные свойства городских земель при их использовании проявляются в том, что земля – это пространственно-территориальный базис для размещения всего городского строительства; ограниченность городских земель в их освоении; взаимосвязь с другими объектами природно-техногенного комплекса.

По определению, кадастровое дело содержит топографо-геодезические, технические, экономические и юридические характеристики объекта недвижимости (земельного участка). Чтобы получить экономические характеристики, необходимо учитывать, что земельные участки в населенных пунктах не одинаковы по плодородию, несущей способности грунтов, местоположению, экспозиции склонов, плотности застройки и т.д. Оценка земельных участков в городе или ином населенном пункте состоит из

поаспектной (качественной) оценки земель и экономической оценки. В городах качественную оценку земель производят с целью определения пригодности земель для выращивания сельскохозяйственных культур на приусадебных участках, многолетних насаждений, размещения застройки, зон отдыха, озеленения территории и установления градостроительной ценности каждого земельного участка в пределах городской (поселковой) черты.

Земля в городах, как правило, дорогая, поэтому кадастр земель населенных пунктов отличается повышенным требованием к планово-картографическому материалу в отношении масштаба, точности, детальности, полноты отображения кадастровых данных. Для точного определения площади земельных участков требуется реконструкция городской (поселковой) геодезической сети, если существующая сеть не обеспечивает необходимой точности.

К особенностям разработки кадастра застроенных территорий следует отнести необходимость получения данных по ОКС, линейным объектам, неразрывно связанным с территориями (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, инженерные коммуникации), сведения о населении.

Таким образом, требованиям кадастра застроенных территорий должны удовлетворять:

- состояние топографо-геодезической изученности населенного пункта, состояние информации о подземных сооружениях;
- достоверность, полнота и точность информации городского бюро технической инвентаризации и городской статистики;
- состояние общегородских справочников и классификаторов;
- упорядоченная система адресации объектов недвижимости;
- существующие методики оценки недвижимости;
- состояние правовых норм по обмену информацией;
- научно-методическое обоснование размеров арендных платежей, ставок земельного налога и т.д.

Особенности и связанные с ними трудности создания кадастра застроенных территорий весьма объективны и обусловлены тем, что по своему смыслу эта информация должна отражать или, точнее сказать, моделировать характеристики объектов недвижимости на текущий день с высокой точностью и достоверностью. Для этого необходимо, чтобы все службы и отделы органов муниципальной власти работали как терминалы государственного кадастра недвижимости, т.к. кадастровый учет единиц собственности (земельных участков, ОКС) осуществляется при ведении ГКН.

Таким образом, система информационного обеспечения органов муниципальной власти работает по следующей схеме:

- все операции с недвижимостью должны выполняться только над базой данных государственного кадастра недвижимости;
- все изменения административного, территориального, экономического деления города должны выполняться над базой данных государственного кадастра недвижимости;
- все налоги на недвижимость должны определяться по данным государственного кадастра недвижимости.

При оформлении прав на землю необходимо с высокой точностью знать границы различных охранных и заповедных зон, подземные коммуникации, красные линии и другую градорегулирующую информацию. Необходимо иметь не просто справочник улиц, но и границы улиц в векторной форме.

Город – это динамически развивающаяся система, поэтому необходимо отслеживать все изменения отдельных видов информации, которая входит в кадастр застроенных территорий.

Во всех странах мира земельный кадастр на застроенных территориях развивается как информационное обеспечение рынка недвижимости. Понятие земельный участок, как правило, включает в себя объекты недвижимости на данном земельном участке. В развитых странах кадастр застроенных территорий является основой налоговой системы, информационным обеспечением рынка недвижимости, основой географических информационных систем для управления и развития территорий.

С точки зрения практического землеустройства, кадастр застроенных территорий – это, прежде всего, баланс земель по всем административно-территориальным единицам города. Для реализации этого баланса необходимо:

- введение мониторинга административного, территориального и кадастрового деления города;
- математическое определение границ кварталов и создание векторной карты деления города с земельными участками;
- разработка классификатора земель.

Особенность классификатора земель населенных пунктов состоит в многоаспектности и отражении различных точек зрения на земельный участок как объект недвижимости [16].

*Первый аспект* классификатора земель – это **категория землепользователя** (федеральные земли, земли субъекта федерации, муниципальные земли, земли промышленности и т.д.) с указанием ведомства соответствующего подчинения (аппарат президента, министерство обороны, городская или поселковая администрация и т.д.).

*Второй аспект* классификатора земель – это **источник доходов** (бюджетная или коммерческая организация является землепользователем);

Третий аспект классификатора земель – это **функциональное использование земель** или **градостроительная категория территории**. Здесь выделяются земли жилой застройки, промышленные зоны, земли городских коммуникаций, земли лесного и водного фондов и т.д.

### **Контрольные вопросы**

1. *Какие виды расселения характерны для России?*
2. *Назовите отличительные особенности города и села.*
3. *Назовите состав земель населенных пунктов.*
4. *В чем заключается городское зонирование территории?*
5. *В чем заключается принцип градостроительного зонирования?*
6. *В чем заключается ландшафтное зонирование территории города?*
7. *Как устанавливаются градостроительные регламенты?*
8. *В чем заключаются особенности формирования земельных участков в городском землеустройстве?*
9. *В чем заключается требование того, что земельный участок города должен использоваться в его интересах?*
10. *Какими параметрами характеризуется размер земельного участка?*
11. *Каковы особенности разработки кадастра застроенных территорий?*
12. *В чем заключаются особенности разработки классификатора земель города с точки зрения практического землеустройства?*

## **3. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ НА ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ**

### **3.1. Общие положения и цели кадастра**

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступивший в действие 01.03.2008, кардинально изменил систему учета недвижимого имущества и регистрации прав на него.

Закон № 221-ФЗ определил, что *«Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений о недвижимом имуществе, о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, о геодезической и картографической основе ГКН и кадастровом делении территории РФ»*.

Таким образом, ГКН является важнейшим государственным информационным ресурсом, который позволяет учесть и оценить земли и иные объекты недвижимости и получить всю важнейшую информацию по всем

объектам, внесенным в ГКН. *Например*, при подборе земель под строительство и аренду недвижимости можно сразу увидеть и узнать, какая земля разрешена к использованию.

Основные цели, задачи и функции, решаемые при ведении кадастра застроенных территорий, представлены в табл. 3.1.

Таблица 3.1

Цели, задачи и функции кадастра застроенных территорий

Цели	Задачи	Функции
1. Обеспечение гражданского оборота недвижимости	1. Обеспечение гарантий прав собственности	1. Учетная 2. Инспекционная 3. Фискальная
2. Эффективное управление территориями	2. Обеспечение эффективного сбора налогов на недвижимость	4. Регистрационная 5. Информационная
3. Кадастровая оценка	3. Эффективное и рациональное использование недвижимости	

**Учетная** функция обеспечивает государственный кадастровый учет объектов недвижимости для целей регистрации прав на них.

**Инспекционная** функция необходима для оценки, контроля, мониторинга, планирования и регулирования использования земельных ресурсов и прочно связанных с землей объектов недвижимости на территории города.

**Фискальная (налоговая)** функция связана с обязательным проведением качественной (поаспектной) и экономической оценок определенных городских территорий и земельных участков для установления обоснованной с точки зрения эффективного использования территориальных ресурсов величины платы за землю и прочно связанную с ней недвижимость в интересах управления городскими территориями экономическими методами, правильного определения налога и взимания арендной платы.

**Регистрационная** функция – государственная регистрация недвижимости в ЕГРП с целью гарантии государством зарегистрированных прав человека (правообладателя объектом недвижимости) на земельные участки, здания, сооружения и т.д.

**Информационная** функция заключается в том, чтобы **общедоступные** сведения предоставлялись органами кадастрового учета по запросам любых заинтересованных лиц. Общедоступными сведениями являются информация о параметрах конкретного объекта недвижимости; адрес; идентификационный номер; год постройки; сведения о строительных материалах, использованных при строительстве, если объект недвижимости –

здание, сооружение, объект незавершенного строительства (ОНС); местоположение с предоставлением карты-схемы расположения объекта относительно других объектов; кадастровая стоимость и т.д. В целях актуализации и наполнения ГКН закон предусмотрел регулярный информационный обмен со всеми службами (геодезия и картография; архитекторы и градостроители (УАиГ); землеустроители; местные органы власти; служба охраны природы и мониторинга земель; службы, осуществляющие лесной реестр, водный реестр и т.п.), разрабатывающими, собирающими или использующими сведения об объектах кадастра.

**Ключевыми терминами** кадастра являются кадастровая информация, объект кадастрового учета, кадастровые работы, недвижимость, реестр объектов недвижимости, кадастровое дело, кадастровые карты (планы), кадастровый учет.

**Кадастровая информация** – это упорядоченная совокупность сведений о правовом, природном, хозяйственном, экономическом, социальном и пространственном положении объекта кадастра.

Упорядочение данной информации позволяет повысить эффективность выполнения различных операций по ее обработке, хранению, поиску, преобразованию и выдаче, т.к. только в этом случае формируется информационная структура кадастра, которая позволяет оценить содержание и состав кадастровой информации с точки зрения ее использования в производстве (управление территориями, учет, оценка, защита прав, прогнозирование, корректирование и т.п.).

**Объект кадастрового учета** – это совокупность некоторых свойств реальных объектов и отношений между ними, характеризующая право собственности кого-либо на недвижимость. В системе ГКН объектами кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, ОНС.

**Кадастровые работы** – это совокупность различных мероприятий и действий с объектами кадастра и реализация всех информационных преобразований.

В зависимости от объекта кадастра, в составе кадастровых работ на территории города выделяют:

- кадастровые работы в отношении недвижимого имущества, которые обеспечивают получение сведений для осуществления кадастрового учета земельных участков, зданий, сооружений, в том числе подземных, помещений, ОНС;
- кадастровые работы в сфере социальных объектов и явлений городской среды, связанные с получением специфических сведений об этих объектах и явлениях с целью эффективного управления и развития социальной среды города.

Каждые из перечисленных кадастровых работ обладают своими характерными особенностями получения сведений и их информационного преобразования. Кадастровые сведения могут быть общие, характеризующие территориально-планировочную структуру города (название, границы, коды единиц кадастрового деления, местоположение объектов кадастра) и специфическими по объектам и явлениям, *например*:

- **Городские земли** – сведения о границах, площадях земельных участков, землепользованиях, характеристиках городских угодий, кадастровой оценке;

- **Водные поверхности** – наименование, размеры, характеристики водной поверхности и характеристики гидротехнических сооружений;

- **Грунты** – геолого-структурные и литологические характеристики пород, возраст, генезис, морфология рельефа; характеристики подземных вод, расчетные показатели свойств грунтов;

- **Зеленые насаждения** – виды, число пород, возраст, размер, состояние, оценка;

- **Здания и сооружения** – виды (с указанием адреса), название, тип, класс, год постройки, этажность, фондодержатели, эксплуатирующая организация и т.д.;

- **Медицина** – характеристика объектов здравоохранения (поликлиники, больницы, диспансеры, станции «Скорой помощи»), номера терапевтических участков, уровень заболеваемости, нагрузка на участковых врачей и т.д.;

- **Экология** – источники загрязнения, их виды, характеристики, уровень загрязнения, зашумленности и загазованности городской территории.

В настоящее время наиболее изученным видом кадастровых работ в городе являются кадастровые работы, обеспечивающие формирование различных форм собственности на земельные участки и прочие объекты недвижимости, реализацию платного землепользования.

Кадастровые работы по социальным объектам и явлениям (образовательный, медицинский, экологический, пожарный и другие кадастры) выполняются сегодня отдельными ведомствами и учреждениями. *Например*: «Ведомственный кадастр Министерства образования РФ»;

**Недвижимость** – это земельные участки и все прочно связанные с землей объекты и части таких объектов, перемещение которых невозможно без значительного ущерба для последних;

**Реестр объектов недвижимости** – упорядоченная система записей, содержащих сведения о местоположении, назначении, принадлежности, составе, основных характеристиках объекта недвижимости, о реестровых и кадастровых номерах и других показателях, позволяющих однозначно определить (идентифицировать) объекты недвижимости;

**Кадастровое дело** – совокупность скомплектованных и систематизированных в установленном порядке документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в ГКН;

*Например:* Кадастровое дело объекта недвижимости (земельного участка) содержит документы, подтверждающие факт возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта ГКН. Данные документы являются основанием для внесения кадастровых сведений о земельном участке в Реестр объектов недвижимости;

**Кадастровый учет** – это действия, которые производит специальный уполномоченный орган по внесению в ГКН сведений об объекте недвижимости;

**Кадастровые карты** – это составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости.

В зависимости от состава воспроизведенных сведений и целей их использования кадастровые карты (планы) могут быть:

- кадастровыми картами (планами) земельных участков, которые воспроизводят в графической и текстовой формах сведения о земельном участке;
- дежурными кадастровыми картами (планами), на которых воспроизведены в графической и текстовой формах сведения о местоположении земельных участков и территориальных зон;
- производными кадастровыми картами (планами), где воспроизводятся в графической и текстовой формах обобщенные сведения о земельном фонде, экологических, социальных, природных и иных связанных с землей процессах.

Орган кадастрового учета ведет кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц (публичные кадастровые карты). Состав сведений публичных кадастровых карт, а также состав сведений иных кадастровых карт и виды таких карт, в зависимости от целей их использования, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети Интернет.

Так как кадастровые карты и планы, составленные на объекты недвижимости, представляют собой графическое отображение юридических описаний земельных участков, то они требуют обязательного подробного изображения в заданном масштабе основных структурных элементов территории: границ города или иного населенного пункта; гидрографии; дорожной сети; границ кварталов и земельных участков.

### 3.2. Ведение Государственного кадастра недвижимости

В системе Государственного кадастра недвижимости объектами кадастра являются не только недвижимость (земельные участки, здания, сооружения, ОНС), но и все административные границы, правовые зоны. Однако *кадастровый учет* осуществляется только в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений и ОНС.

Правовую основу регулирования кадастровых отношений при ведении ГКН составляют Конституции РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон № 221 «О ГКН», другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними приказы, нормативные правовые акты РФ.

*Принципы ГКН, на которых построено ведение кадастрового учета:*

- применение единой системы и технологии для создания и ведения ГКН на всей территории РФ;
- внесение актуальных и достоверных сведений в ГКН, *т.е. непрерывное обновление;*
- сопоставимость сведений, содержащихся в ГКН, со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах (*например, в государственном лесном реестре, государственном земельном кадастре и т.д.*);
- ведение ГКН на бумажных и (или) электронных носителях (*если сведения не совпадают, то приоритет имеют сведения на бумажных носителях*);
- обеспечение постоянного хранения внесенных в ГКН сведений;
- истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости, изменение требований к точности или способам определения сведений об объектах недвижимости, изменение геодезической или картографической основы ГКН (в т.ч. системы координат) не являются основаниями для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и подлежащими уточнению. *На практике это означает, что срок действия кадастрового паспорта на объект недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, ОНС) и сведений, содержащихся в нем, не будет иметь временных ограничений. То есть любой из перечисленных объектов запускается в оборот недвижимости на произвольный срок. Однако если новый правообладатель не уверен в достоверности и актуальности сведений о приобретенном объекте, то он может заказать кадастровые работы, уточняющие уже имеющиеся сведения;*

- сведения временного характера, внесенные в ГКН, не являются кадастровыми сведениями, пока не утратят временного характера и используются только в целях государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также с выполнением кадастровых работ;

- общедоступность кадастровых сведений (за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен Федеральным законом «О ГКН»). *По своей сути доступ к любой информации, в том числе и к кадастровым сведениям, – это возможность ее получения и использования, общедоступные кадастровые сведения предоставляет орган кадастрового учета по запросам любых лиц.*

**Состав сведений ГКН.** В государственный кадастр недвижимости входят две группы сведений о конкретном объекте недвижимости.

**Основные сведения** – это сведения об определенном объекте недвижимости, которые подтверждают существование объекта недвижимости с его *уникальными* характеристиками и вносятся в ГКН при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества. К ним относятся:

- 1) вид объекта недвижимости (*земельный участок, здание, сооружение, помещение, ОНС*). Вид объекта недвижимости позволяет однозначно определить его правовой статус;

- 2) кадастровый номер и дата его внесения в ГКН (*его уникальность заключается в неповторяемости по всей территории РФ*);

- 3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если этот объект – земельный участок. *Подготовка описания местоположения границ земельного участка проводится в результате межевания земельного участка и завершается изготовлением межевого плана. Понятие межевого плана впервые закрепляется на уровне федерального закона;*

- 4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если это здание, сооружение или ОНС. *Указанное описание содержится в особом документе – техническом плане и как понятие появляется в Федеральном законе впервые;*

- 5) кадастровый номер здания или сооружения, где находится объект недвижимости (если это отдельное помещение) с указанием этажа, местоположения помещения в пределах этажа либо в пределах здания или сооружения (*кадастровый номер, в отличие от условного номера, однозначно идентифицирует ОКС*);

- 6) площадь объекта недвижимости, если этот объект – земельный участок, здание или помещение. *Требования к определению площади здания или помещения устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.*

В ГКН также вносятся *сведения дополнительного характера* об объекте недвижимости, например:

1) ранее присвоенный государственный учетный номер (*кадастровый, инвентарный*) или условный номер;

2) кадастровый номер иного объекта недвижимости в результате раздела, выдела доли в праве общей собственности, объединения. *В данном случае речь идет о кадастровых номерах объекта недвижимости, преобразованного из другого объекта, и того объекта, из которого был образован новый объект, подлежащий постановке на государственный кадастровый учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости;*

3) кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости (*здание, сооружение или ОНС*);

4) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, ОНС, если объектом недвижимости является земельный участок;

5) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;

6) адрес объекта недвижимости или, при отсутствии такого адреса, описание местоположения объекта недвижимости (*субъект РФ; муниципальное образование; населенный пункт; улица; описание здания, например, музей, дом со шпилем; в отношении ОНС – строительный адрес объекта*);

7) сведения о вещных правах на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения ГКН;

8) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения ГКН;

9) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;

10) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если он является объектом недвижимости;

11) разрешенное использование, если объект – земельный участок;

12) назначение здания (*например: жилое, административное*), сооружения (*производственное, складское*), если объект недвижимости – здание, сооружение;

13) назначение помещения (*жилое, нежилое*), вид помещения (*квартира, комната, офис*) в зависимости от назначения того здания, в котором находится помещение;

14) количество этажей (*этажность*), в том числе подземных этажей, если объект недвижимости – здание или сооружение;

15) материал наружных стен, если объект недвижимости – здание;

16) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости;

17) сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;

18) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

19) сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если это событие произошло и т.д.;

20) дополнительные сведения (название «дополнительные» не означает, что эти сведения необязательные, они вносятся в ГКН в силу особых требований Федерального закона). Полный перечень дополнительных сведений ГКН указан в приложении 7.

### 3.3. Кадастровое деление

Под *кадастровым делением* понимается закрепление прохождения границ кадастровых округов, кадастровых районов и кадастровых кварталов, осуществляемое компетентным органом в установленном порядке оформления с целью присвоения кадастровых номеров единицам кадастрового деления.

В процессе кадастрового деления территории РФ можно выделить следующие задачи, которые при этом решаются:

- *Кадастровое деление обеспечивает возможность присвоения объекту недвижимости в соответствии с его местоположением на местности уникального кадастрового номера (государственного учетного номера) который не повторяется во времени и на территории РФ.*

- *Кадастровое деление регламентирует полномочия должностных лиц, которые осуществляют ведение государственного кадастра недвижимости на определенной территории.*

Эта задача решается в результате установления границ единиц кадастрового деления территории РФ (кадастровые округа, кадастровые районы). Границы кадастрового деления рекомендуется приближать к границам административно-территориальных образований РФ при образовании кадастровых округов, муниципальных образований и иных поселений при образовании кадастровых районов. В пределах данных образований ведение государственного кадастрового учета объектов недвижимости возлагается на соответствующий территориальный орган кадастрового учета (ОКУ).

*Единица кадастрового деления* – это непрерывная территория одного функционального назначения или административного подчинения,

границы которой устанавливаются градостроительными документами или решением органов власти.

*Кадастровое деление локализует место поиска земельного участка или иного объекта недвижимости до пределов кадастрового квартала, указанного в его кадастровом номере.*

Таким образом, в ГКН вносятся следующие сведения о кадастровом делении территории РФ:

- номера единиц кадастрового деления;
- наименование кадастровых округов, кадастровых районов;
- описание местоположения границ единиц кадастрового деления;
- реквизиты правовых актов об установлении или изменении единиц кадастрового деления территории РФ.

В соответствии с приказом Министерства экономического развития (МЭР) Российской Федерации от 04.04.2011 № 144 «Об утверждении кадастрового деления территории РФ и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров» кадастровое деление РФ производится по следующей иерархии:

- кадастровое деление на уровне РФ;
- кадастровое деление на уровне кадастровых округов;
- кадастровое деление на уровне кадастрового района (города).

**Кадастровым округом** является часть территории РФ, границы которой приближены к границам административно-территориальных образований. Поэтому кадастровый округ включает в себя, как правило, территорию субъекта РФ, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающую к этой территории, но не приравнивается к субъекту федерации.

**Территория кадастрового округа** делится на кадастровые районы. **Кадастровым районом** является часть территории кадастрового округа, границы кадастровых районов приближены к границам муниципальных образований и иных поселений. Поэтому кадастровый район включает в себя, как правило, территорию административно-территориальной единицы субъекта РФ. Акватория внутренних вод и территориального моря может образовывать самостоятельные кадастровые районы. Кадастровый район не приравнивается к административно-территориальному образованию.

**Территория кадастрового района** делится на кадастровые кварталы. **Кадастровый квартал** является наименьшей единицей кадастрового деления территории кадастрового района и представляет собой совокупность земельных участков, образующих компактный земельный массив.

В результате кадастрового деления на уровне РФ определяется перечень кадастровых округов, их наименование и схемы взаимного расположения, присваиваются кадастровые номера. На основании приказа МЭР

Российской Федерации от 04.04.2011 № 144 «Об утверждении кадастрового деления территории Российской Федерации и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров» на территории России созданы 91 кадастровых округов (приложение 1).

На уровне кадастровых округов территориальные органы кадастрового учета принимают решения о создании кадастровых районов на территории кадастрового округа и утверждают перечень кадастровых районов, их наименование, схемы взаимного расположения, а также присваивают им кадастровые номера.

При этом максимально сохраняется установленная нумерация административно-территориальных единиц для кадастровых районов.

Так, например, на территории Хабаровского края 17 административных районов (27:01 ... 27:17) и шесть городов, в результате получается 23 кадастровых района (приложение 2).

Основные кадастровые учетные единицы районов составляют два уровня иерархической структуры деления территорий города. *Первый уровень* – границы города, устанавливаемые на основе проекта городской черты, *второй уровень* – кадастровые кварталы.

**Городская черта** (черта поселков и сельских поселений) – это внешняя граница земель города (поселка, сельского поселения), которая отделяет их от иных категорий земель.

Для проведения структуризации необходимы определенные исходные материалы: каталоги координат межевых знаков границ города; топографические планы города в масштабе 1:2000 – 1:50 000 в зависимости от категорий городов; планы зонирования; планы красных линий или каталоги координат углов их поворота; генеральные планы; списки улиц и площадей.

**Структуризация** – это разделение территории города или иного населенного пункта на основные кадастровые учетные единицы, в качестве которых могут приниматься административные районы, городские кварталы, улицы и т.д. [15].

Формирование кадастровых учетных единиц осуществляется с соблюдением определенных требований:

- границы кадастровой учетной единицы, отображаемые линиями на исходном материале, должны образовывать замкнутый контур;
- кадастровые учетные единицы должны составлять один уровень структуризации;
- границы смежных кадастровых учетных единиц одного уровня должны иметь, как минимум, одну общую линию и не пересекаться (т.е. не иметь перекрытий, разрывов);
- границы кадастровых учетных единиц не должны пересекать красные линии, изменять сложившуюся архитектурно-градостроительную

планировку города, пересекать границы охранных, природных и оздоровительных зон).

Выбор административного района, городского квартала в качестве кадастровых учетных единиц связан с тем, что их границы устанавливаются на основе градостроительной документации, административных решений органов власти и поэтому имеют правовую защиту и юридический статус. Это обеспечивает проведение достоверного учета и контроля за использованием земель путем ведения баланса использования земель в каждой учетной единице.

На уровне кадастрового района (города) разрабатывается «Проект кадастрового деления» (кадастровые кварталы – как минимальные единицы кадастрового деления). Рекомендуется кадастровое деление территории кадастрового района на кварталы выполнять в две стадии: на первой стадии приказом утверждается только схема расположения кадастровых кварталов, а на второй стадии составляется и утверждается описание прохождения их границ.

В соответствии с приказом МЭР Российской Федерации от 04.04.2011 № 144 «Об утверждении кадастрового деления территории Российской Федерации и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров» в качестве кадастрового квартала можно рассматривать небольшие населенные пункты, кварталы городской, поселковой или иной застройки, а также другие территории, ограниченные однозначно понимаемыми на местности природными и искусственными объектами, отображаемыми на планово-картографических материалах. К таким объектам местности относятся крупные природные линейные объекты (живые урочища), проселки в лесу, а также созданные трудом человека линейные объекты, имеющие сплошную полосу отвода (железные дороги и автодороги, трубопроводы). В число используемых элементов местности должны включаться и границы населенных пунктов, закрепленные на местности, а также улицы, проезды общего пользования и иные объекты, которые являются планировочной основой застроенной территории. В качестве базисов могут использоваться и строящиеся объекты, строительство которых находится в стадии завершения, либо под строительство которых в установленном порядке осуществлен отвод земельных участков.

Кадастровый квартал можно считать оптимальным по размерам, если существующие в границах кадастрового квартала земельные участки (или предполагаемые к образованию земельные участки) однородны по размерам и конфигурации (т.е. площади и количество точек поворота границ отдельных земельных участков отличаются менее чем в 10 раз), а общее количество узловых и поворотных точек границ земельных участков находится в пределах от 100 до 200 единиц. На территории каждого кадастрового квартала создается и ведется дежурная кадастровая карта (план).

Проведенное кадастровое деление территории кадастрового района (города) на кадастровые кварталы является юридической основой для постановки расположенных в их границах земельных участков на государственный кадастровый учет с присвоением этим земельным участкам в установленном порядке кадастровых номеров.

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

Порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам в процессе их государственного кадастрового учета определен приказом МЭР Российской Федерации от 04.04.2011 № 144 «Об утверждении кадастрового деления территории Российской Федерации и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров». Кадастровый номер присваивается кадастровым кварталам в процессе кадастрового деления. Он состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района в кадастровом округе и номера кадастрового квартала в кадастровом районе.

Кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, формируемому и учитываемому в качестве объекта имущества, права на который подлежат государственной регистрации в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.

В настоящее время земельному участку, границы которого представляют собой несколько замкнутых контуров (садоводческие участки, полевые участки, лесные участки) действующим законодательством не предусмотрено присвоение наименований «единое землепользование» или «многоконтурный земельный участок». Под многоконтурным земельным участком понимается объект недвижимости (земельный участок), в связи с этим отдельные контуры границы земельного участка не являются земельными участками либо его частями, и данному объекту недвижимости (земельному участку) присваивается один кадастровый номер. В целях идентификации в реестре объектов недвижимости и на кадастровой карте контурам, образующим данный земельный участок, при Государственном кадастровом учете присваиваются учетные номера.

Присвоение кадастровых номеров осуществляется после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных участков и проведения на основе заявки кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

**Картографо-геодезическое обеспечение кадастра застроенных территорий.** Картографической основой ГКН являются карты и планы, которые создаются в определенных формах и масштабах в зависимости от уровня иерархии кадастрового деления и объекта недвижимости.

Так, например, при создании дежурных кадастровых карт района (города), где показана структура деления на кадастровые кварталы, масштаб определяется исходя из площади города. Для крупнейших городов площадью свыше 600 км<sup>2</sup> используется масштаб карты 1:25 000; для крупных городов площадью до 300 км<sup>2</sup> – масштаб 1:10 000; для средних городов площадью до 100 км<sup>2</sup> – масштаб 1:5000; для малых городов и поселков площадью до 25 км<sup>2</sup> – масштаб 1:5000; 1:2000. При выполнении кадастровой съемки небольших территорий, особенно с отображением точечных объектов, принимается масштаб 1:500. Для выполнения кадастрового плана территории городского квартала, кадастровых паспортов земельных участков принимается масштаб 1:1000; 1:2000.

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о картографической основе кадастра:

- 1) дата создания соответствующей картографической основы кадастра, полное наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, контактный адрес и телефон;
- 2) сведения об организации, которая является создателем соответствующей картографической основы кадастра;
- 3) масштаб картографической основы кадастра;
- 4) система координат картографической основы кадастра.

Выделяют *единую* и *местную* системы координат. Под *местной* системой координат понимается условная система координат, устанавливаемая в отношении ограниченной территории, не превышающей территорию субъекта РФ, начало отсчета координат и ориентировка осей координат которой смещены по отношению к началу отсчета координат и ориентировке осей координат единой государственной системы координат, используемой при геодезических и картографических работах. Для ведения ГКН в кадастровых округах используются местные системы координат (например, МСК 27), для которых определены параметры перехода к единой государственной системе координат. Однако органами нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений в установленных случаях используется единая государственная система координат.

*Геодезической основой* ГКН являются государственная геодезическая сеть и геодезические сети специального назначения – опорные межевые сети, порядок которых устанавливается Правительством РФ. (Постановление правительства РФ от 05.06.2008 № 433).

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о геодезической основе кадастра:

- 1) каталоги (списки) координат пунктов опорных межевых сетей с указанием системы координат;
- 2) типы знаков опорных межевых сетей;
- 3) описание местоположения пунктов опорных межевых сетей (абрисы).

*Опорная межевая сеть (ОМС)* является геодезической сетью специального назначения, создаваемой для координатного обеспечения государственного земельного кадастра, мониторинга земель, землеустройства и других мероприятий по управлению земельным фондом России (Приказ Федеральной службы земельного кадастра от 15 апреля 2002 г. № П/261 «Об утверждении Основных положений об опорной межевой сети»).

Опорная межевая сеть предназначена для:

- установления координатной основы на территориях кадастровых округов, районов, кварталов;
- ведения государственного реестра земель кадастрового округа, района, квартала и дежурных кадастровых карт (планов);
- проведения работ по государственному земельному кадастру, землеустройству, межеванию земельных участков, мониторингу земель и координатного обеспечения иных государственных кадастров;
- государственного контроля за состоянием, использованием и охраной земель;
- проектирования и организации выполнения природоохранных, почвозащитных и восстановительных мероприятий, а также мероприятий по сохранению природных ландшафтов и особо ценных земель;
- установления границ земель, особо подверженных геологическим и техногенным воздействиям;
- информационного обеспечения государственного земельного кадастра данными о количественных, качественных характеристиках и местоположении земель для установления их цены, платы за пользование, экономического стимулирования и рационального землепользования;
- инвентаризации земель различного целевого назначения;
- решения иных задач ГЗК, мониторинга земель и землеустройства.

### **3.4. Кадастровые работы**

*Земельно-кадастровые работы* обеспечивают подготовку документов, содержащих сведения о недвижимости – земельном участке, которые необходимы для осуществления государственного кадастрового учета (ГКУ). К таким сведениям, прежде всего, относятся местоположение,

границы, площадь, стоимость, целевое назначение, вид разрешенного использования, адрес.

В комплекс кадастровых работ, которые устанавливаются и описывают индивидуальные признаки земельного участка, входят:

- разработка и согласование границ земельного участка;
- установление собственников и землепользователей земельных участков;
- контурная или кадастровая съемка местности;
- вынос в натуру границ землеотвода, восстановление утраченных границ участков, закрепление границ земельных участков, определение местоположения и площади земельных участков;
- составление и оформление межевого плана на земельный участок.

**Инженерно-кадастровые работы** в отношении ОКС обеспечивают получение сведений о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, помещениях: местоположение (адрес), наименование и основные характеристики, назначение, этажность, – т.е. характеристики, которые необходимы для постановки на ГКУ.

В комплекс инженерно-кадастровых работ входят:

- координирование и привязка ОКС;
- составление и оформление технического плана на ОКС.

**Основные этапы ведения кадастровых работ:**

- 1) заключение договора с заказчиком;
- 2) подготовительные работы;

Подготовительные работы – важный период в технологии кадастровых работ. Их качественное проведение позволяет правильно оценить объем предстоящих затрат и составить реальный график выполнения работ. Прорисовки в этой работе приводят к удорожанию конечной продукции и увеличению сроков выполнения работ. Подготовительные работы – это сбор информации об объекте недвижимости.

На подготовительном этапе работ кадастровый инженер запрашивает и собирает необходимую документацию:

- кадастровый план соответствующей территории;
- каталоги координат пунктов ОМС;
- сведения, содержащиеся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;
- материалы дистанционного зондирования;
- материалы по землеустройству (земельные дела);
- сведения о правообладателях смежных земельных участков;
- сведения об инженерных коммуникациях (линии электропередач, водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и т.д.).

Согласно вышеперечисленному списку документации, сбору, изучению и анализу подлежат материалы геодезических работ и топографических съемок, выполненных на территории населенного пункта; сведения генерального плана и другой градостроительной документации (правила землепользования и застройки, типовые перечни разрешенного использования земель – классификаторы). Особое внимание при проведении подготовительных работ должно быть уделено изучению документов и материалов, в том числе и проектных, которые содержат информацию по всем видам отводов земельных участков населенного пункта. Изучаются сведения о землепользователях (землевладельцах), акты выбора и планы отводов, сведения о закреплении границ участков знаками, их характеристики, результаты проведенных измерений по границам землепользований, их исполнители и время производства.

### *3) полевые работы;*

Полевые работы – это производственный этап кадастровых работ по определению земельного участка и иного объекта недвижимости (здания, сооружения, ОНС) на местности. К полевым работам относятся:

- полевое обследование объекта недвижимости, в отношении которого выполняются полевые работы (земельные участки, здания, сооружения, ОНС), т.е. изучается фактическая ситуация в месте нахождения объекта недвижимости;
- составление предварительной схемы расположения объекта недвижимости;
- уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении кадастровых работ;
- согласование местоположения границ объектов недвижимости с заинтересованными лицами;
- определение местоположения границ земельных участков и прочих объектов недвижимости с использованием инструментальных или картографических методов: кадастровая (геодезическая) съемка границ объектов недвижимости, в процессе которой определяются координаты характерных точек границ объектов недвижимости.

### *4) камеральные работы.*

На основе собранной документации и полевых работ кадастровый инженер подготавливает:

- межевой план на земельный участок;
- технический план на здание, сооружение, ОНС.

Примерный перечень документов, необходимых для формирования межевого плана, приводится в приложении 3.

***Для проведения кадастровых работ всегда требуется юридическое обоснование – кадастровый план.***

После проведения кадастровых работ объект недвижимости проходит государственный кадастровый учет, вносится в ГКН и получает свой индивидуальный кадастровый номер.

### **3.5. Кадастровый (базисный) план города**

#### **3.5.1. Основные понятия и определения**

**Основные проезды** – все улицы, проспекты, набережные, бульвары, переулки, проезды общего пользования, а также мосты, путепроводы, железнодорожные переезды, имеющие самостоятельное планировочное значение. Не относятся к основным элементам внутриквартальные проезды и местные проезды на магистралях.

**Основные водоемы** – все водоемы, обладающие доминирующим значением по отношению к окружающей территории.

**Основные водотоки** – все имеющие наименование водотоки, а также прочие водотоки, если они имеют ярко выраженное русло и (или) долину и значительную протяженность.

**Крупные водотоки** – все водотоки и водоемы, имеющие ширину не менее 50 м на местности.

**Основные железные дороги** – все железные дороги общего пользования, а также подъездные пути предприятий, если они расположены на самостоятельном полотне и имеют значительную протяженность.

**Основные автомобильные дороги** – все дороги общего пользования, а также дороги на территории крупных сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий, если они имеют капитальное покрытие и значительную протяженность.

**Ось дороги или проезда** – ломаная линия, характеризующая дорогу или проезд. Точки перелома размещаются, как правило, на пересечениях с другими осями и базисными границами, в начале и конце кривых, а также на кривых по мере необходимости.

**Оси проездов общего пользования**, образующие площадь, отображаются с помощью отрезков ломаной, параллельных красным линиям площадей или другим важнейшим структурным элементам площади.

**Ось водотока** – условная ломаная линия, характеризующая ось русла, точки перелома которой размещаются на пересечениях с другими осями, базисными границами и в других местах, привязанных (по возможности) к реально существующим береговым объектам.

**Ось железной дороги** – ломаная линия, отображающая ось первого главного пути. Точки перелома размещаются, как правило, на пересечениях с другими осями и базисными границами, в начале и конце кривых, а также на кривых по мере необходимости.

**Базисные кварталы** – ячейки территории, образованные базисной сетью осей и границ. Базисные кварталы покрывают территорию города без разрывов и наложений.

**Границы базисных кварталов** – границы, образуемые всеми перечисленными объектами, а также другими линейными физическими объектами, делящими территорию на планировочно самостоятельные части. Границы базисных и кадастровых кварталов не закрепляются на местности.

**Кадастровый квартал** – часть базисного квартала в пределах красных (проектных) линий. Номера базисного и кадастрового кварталов совпадают.

**Кадастровый выдел** – часть территории в городах между кадастровыми кварталами, которую занимают земли городской инфраструктуры (трубопроводы, железные дороги, метрополитен и т.д.) или земли водного фонда (водоемы, водотоки), или земли общего пользования (улицы, площади, проезды и т.д.). Для нумерации кадастровых выделов выделяются специальные диапазоны номеров. При образовании кадастрового номера объекта номера кадастровых кварталов и кадастровых выделов используются идентично.

**Угодье** – это характеристика земель, отражающая их пригодность для использования в конкретной хозяйственной деятельности и присущая всем землям независимо от их назначения и географического местоположения (город, район, округ и т.д.).

**Городские угодья** являются одной из характеристик городских земель и включают в себя качественные и количественные показатели использования земель в городах. К качественным показателям городских угодий можно отнести их вид, назначение, фактическое состояние, особенности использования и степень освоенности. Количественные показатели городских угодий включают в себя местоположение, площадь, периметр, физико-механические характеристики почв и грунтов, гидрологические данные и т.п.

В табл. 3.2 в качестве примера дана классификация городских угодий.

Если земельный участок (например, государственный природный заповедник, лесной массив или водный объект) расположен на территории нескольких административных районов, то он может разбиваться на части, каждая из которых расположена на территории только одного района. Кадастровое зонирование производится с учетом этого разбиения.

## Классификация городских угодий

Вид угодья	Описание
Постройка	Жилое здание, общественное здание, производственное здание, хозяйственная постройка, гараж, склад, оранжерея, теплица и другие виды построек
Покрытая территория	Проезжая часть улицы, проезд, тротуар, отмостка, железнодорожное полотно, детская площадка, спортивная площадка, хозяйственная площадка, автостоянка
Инженерное сооружение	Выход подземной коммуникации, мост, опора, выход подземного перехода, столб, подпорная стена, колодец, колонка
Зеленые насаждения	Деревья фруктовые, деревья декоративные, кустарники, цветники, газоны
Непокрытая территория	Спортивная площадка, детская площадка, огород, неблагоустроенная территория, хозяйственная площадка, выемка, насыпь, отвал
Водная поверхность	Река, ручей, озеро, водохранилище, пруд, фонтан, канал, арык
Ограждение	Забор, ограда
Сельскохозяйственная территория	Пашня, сад, виноградник, ягодник, плодовый питомник, плантация, залежь, сенокос, пастбище

**3.5.2. Содержание кадастрового (базисного) плана**

**Кадастровый (базисный) план** является системой достоверных сведений и документов об основных структурных элементах территории города или иного населенного пункта, границах и административно-территориальных образованиях, основных водоемах и водотоках, железных и автомобильных дорогах, проездах населенных пунктов и границах кварталов.

Кадастровый (базисный) план представляет собой сеть осей и границ, образованную границами населенных пунктов и административно-территориальных образований, береговыми линиями крупных водотоков и водоемов, осевыми линиями прочих водотоков, осевыми линиями железных и автомобильных дорог, осевыми линиями проездов населенных пунктов, а также осевыми линиями других физических линейных объектов, если они являются границами планировочно самостоятельных территорий.

Основными узлами сети являются поворотные точки на базисных осях и границах, а дугами – отрезки прямых, заключенные между двумя соседними узлами.

Сведения о структурных элементах кадастрового (базисного) плана включают в себя местоположение базисных узлов, осевых и граничных линий всех объектов, используемых для задания кадастрового (базисного) плана; названия и классификацию объектов; местоположение характеристических центров, названия и классификацию населенных пунктов, административно-территориальных образований и кварталов.

В системе кадастрового (базисного) плана все сведения фиксируются только на основании документов, в качестве которых используются материалы инвентаризации наименований (названий) и границ административно-территориальных образований; материалы инвентаризации наименований (названий) и границ водоемов, наименований (названий), осей и границ водотоков; материалы инвентаризации осей и границ железных и автомобильных дорог, проездов населенных пунктов; утвержденная базисная сеть осей и границ, утвержденный проект нумерации кадастровых (базисных) кварталов; утвержденные изменения названий и переименований.

Сведения, содержащиеся в проектах документов и материалах инвентаризации, до их утверждения проходят процедуру контроля с целью выявления несогласованных или не соответствующих нормативной базе изменений.

***Представление сведений об элементах кадастрового (базисного) плана должно соответствовать следующим требованиям:***

- Один узел сети может иметь одновременно только один набор координат.
- Точность определения координат соответствует точности аналитического расчета или графического определения координат на топооснове масштаба 1:2000 на местности.
- Одна дуга плана базисных осей и границ относится одновременно только к одному типу.
- Типы элементов устанавливаются классификатором типов, утвержденным городским земельным комитетом.
- Один кадастровый (базисный) квартал может иметь одновременно только один центр и только один код.

***Формы представления кадастрового (базисного) плана.*** Сведения эталонной и рабочих конфигураций кадастрового (базисного) плана представляются в форме электронной карты с сопутствующей атрибутивной информацией в форме текстовых файлов и в картографической форме масштаба 1:2000.

Сведения одной версии кадастрового (базисного) плана во всех формах должны полностью соответствовать друг другу. При обнаружении несоответствий в качестве основной формы признаются текстовые файлы.

***Внесение изменений и поддержание в актуальном состоянии кадастрового (базисного) плана.*** Внесение изменений в рабочие конфигурации кадастрового (базисного) плана, формирование эталонной конфигурации и своевременная обработка измененных сведений и документов кадастрового (базисного) плана позволяют поддерживать его в актуальном состоянии.

Внесение изменений в базисный план влечет за собой образование новой конфигурации базисного плана, поэтому изменения, вносимые в систему кадастрового (базисного) плана, сообщаются всем зарегистрированным пользователям в согласованном порядке.

***Принципы формирования кварталов.*** Формирование базисных кварталов основано на принципе базисных линий, а кадастровых кварталов – на принципе красных линий. Номер базисного квартала всегда совпадает с номером кадастрового квартала, причем базисный квартал включает в себя («накрывает») кадастровый квартал.

*Кадастровый (базисный) план на квартал, массив кварталов* (рис. 3.1.) выполняет, в первую очередь, информационно-справочные функции, т.к. необходим для:

- получения сведений о внутриквартальной застройке и благоустройстве земельных участков (о наличии зданий, сооружений, ОНС, инженерных коммуникациях, озеленении, обустройстве земель общего пользования);
- определения состава земель в кадастровом квартале на основе существующих классификаторов;
- получения сведений о правообладателях смежных земельных участков, т.к. кадастровый план в данном случае есть не что иное, как графическое отображение юридических прав на земельные участки;
- проведения государственного и муниципального контроля и мониторинга городских земель;
- установления градостроительных регламентов (правового зонирования);
- проведения комплексной кадастровой оценки городских территорий, т.к. содержит информацию о жилой, коммерческой, производственной застройке;
- проведения ценового зонирования городских земель.

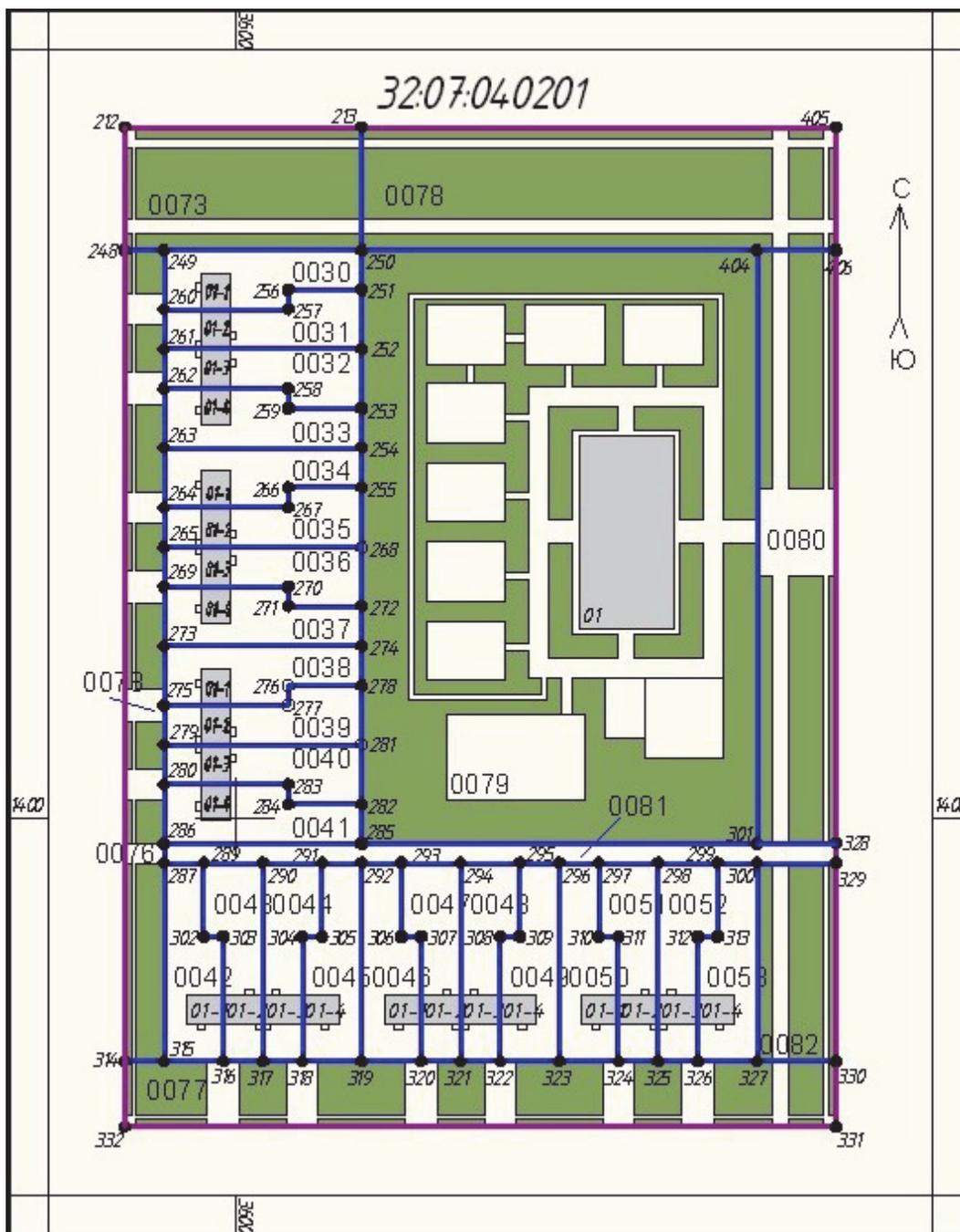


Рис. 3.1. План кадастрового квартала 32:07:040201:

- граница кадастрового квартала, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ГКН;
- граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ГКН;
- – характерная точка границы земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ГКН;
- 391, 392...401 – надписи номеров существующих характерных точек в ГКН;
- – зеленые насаждения на территории кадастрового квартала;
- – объекты капитального строительства.

**Кадастровый план территории (КПТ)** – документ, содержащий в себе сведения *обо всех* или *нескольких* земельных участках, которые находятся на территории одного кадастрового квартала, состоит из разделов КПТ1 – КПТ5. Данный документ содержит следующую информацию:

- о площади кадастрового квартала и земельных участков, находящихся внутри его;
- о местоположении (адрес);
- о категории земель;
- о разрешенном использовании;
- о виде вещного права и обременениях;
- о кадастровой стоимости;
- графическую информацию о границах кадастрового квартала и земельных участках на его территории (приложение 4).

В КПТ отражаются сведения об учтенных земельных участках, сведения о прекративших существование земельных участках **не отражаются**.

Сведения, которые представляет данный документ, могут быть необходимы для того, чтобы определить количество земельных участков и их местоположение на определенной территории, установить конкретных правообладателей **земельных участков** или **земельного участка** в кадастровом квартале. *Например, застройщику предоставляется земельный участок под строительство, который имеет обременение правами третьих лиц. В такой ситуации застройщик может получить полную информацию обо всех правообладателях, у которых ему будет необходимо выкупать земельные участки, попадающие в зону застройки.*

### **3.6. Кадастровая съемка**

**Земельно-кадастровая съемка** – это специальная (геодезическая) съемка объектов кадастрового учета, обособленных в правовом, территориальном и хозяйственном отношении, проводимая с целью формирования и составления земельно-кадастровой документации и установления границ объектов кадастрового учета в натуре [13].

Объектами кадастрового учета при выполнении земельно-кадастровых съемок в городах являются земельные участки, городские угодья и наименьшие единицы кадастрового зонирования – кадастровые кварталы, которые характеризуются следующими показателями: формой, размером, местоположением, площадью. Эти показатели могут быть получены только путем специальных натуральных измерений в процессе проведения кадастровой съемки, в результате которой получают информацию о пространственном положении объекта кадастра, определяют застроенную и благоустроенную площадь земельных участков, наличие твердых покрытий и газонов, характеристики строений и т.п.

По результатам выполненных земельно-кадастровых съемок земель застроенных территорий формируются пространственные данные двух типов: картографические и описательные (фактографические).

**Картографические данные** – это кадастровая карта (план) в цифровой форме или в виде твердой копии. Все объекты, представленные на кадастровой карте (плане), имеют пространственную привязку, т.е. их положение определено в той или иной системе координат, принятой при создании карты (плана).

Картографические данные должны отвечать следующим требованиям:

- полноте охвата всех участков и иных земель территории (угодий, кварталов), что означает отражение в материалах кадастровой съемки сведений обо всех участках и землях территории (*например*, баланс территорий застроенных микрорайонов);
- использованию в качестве основной учетной единицы таких объектов кадастра, как земельный участок или городское угодье (*например*, при разработке Проекта межевания территории квартала, при градостроительном зонировании и установлении градостроительных регламентов в квартале);
- отражению фактической ситуации в отношении сложившихся границ и использования земельных участков.

Технология кадастровой съемки земельных участков и земельных угодий, из которых состоят участки, имеет определенные особенности и сложности, которые зависят от идентификации земельных участков и угодий, т.е. однозначного определения их вида и функционального назначения. Описание функционального назначения земельных участков не регламентируется какими-либо правилами и осуществляется произвольно, поэтому описание функционального назначения земельного участка часто бывает неточным. *Например*, нередко одинаковые по составу земельных угодий земельные участки определяются по-разному.

Для того чтобы избежать подобных неточностей и давать однозначное описание земельных участков, необходимо использовать понятия «*вид угодья*» или «*приоритетность угодья*» (по соотношению их площадей на земельном участке). *Например*, если земельный участок имеет следующие угодья: земли под жилыми многоэтажными зданиями – 50 % от площади земельного участка, земли под ограждениями – 10 %, земли под зелеными насаждениями – 20 %, земли под покрытыми территориями – 20 %, то назначение земельного участка описывается как «многоэтажная жилая застройка» [7].

Описание функционального назначения земельного участка по такому принципу возможно лишь тогда, когда идентификация угодий производится особенно тщательно, а точность определения их площади достаточно высока.

Сложность определения площади угодий обусловлена в основном нечеткостью их границ, которая не позволяет иногда добиться требуемой точности, поэтому все угодья разделяют на две группы: к первой группе относят угодья с четкими границами, которые хорошо обозначены на местности (например, земли под зданиями и сооружениями), ко второй группе относят угодья с нечеткими границами (например, нарушенные земли, овраги, городские леса).

При производстве кадастровой съемки для создания кадастровых карт (планов) застроенных территорий рекомендуются масштабы 1:2000; 1:1000, а при обоснованной необходимости – 1:500.

Таким образом, координаты поворотных точек границ земельных участков и городских угодий определяются с точностью кадастровой съемки, т.е. с точностью отображения этих точек на кадастровой карте (плане) соответствующего масштаба. При этом должны выполняться следующие требования:

- Средняя погрешность положения четко определяемых на местности границ земельных участков относительно ближайших точек съемочного обоснования или точек опорной межевой сети не должна превышать 0,5 мм в масштабе карты (плана).

- Средняя погрешность взаимного положения точек границ не должна превышать 0,3 мм в масштабе карты (плана).

- Для земельных угодий с четкими границами средняя погрешность взаимного положения двух точек контура не должна превышать 0,2 мм в масштабе карты (плана), а средняя погрешность площади угодья должна составлять 0,3 мм<sup>2</sup>.

- Для земельных угодий с нечеткими границами средняя погрешность взаимного положения двух точек контура не должна превышать 0,4 мм в масштабе карты (плана), а средняя погрешность площади угодья должна составлять 0,6 мм<sup>2</sup>.

Точность представления положения объектов (земельных участков, угодий) на кадастровой карте (плане) определяется не только масштабом карты (плана), но и методами кадастровой съемки.

Одним из основных методов кадастровой съемки является аэрофото-топографический метод с использованием цифровой технологии, т.к. он является наиболее производительным и эффективным. Этот метод земельно-кадастровой съемки применяется для застроенных участков больших размеров в масштабе 1:2000 и мельче. Причем для застроенной территории следует применять стереотопографическую съемку, а для территорий вне населенных пунктов – съемку на ортофотоплане. Для застроенных территорий эти методы могут сочетаться, при этом здания и высокие сооружения должны сниматься путем стереотопографических измерений, а остальная часть – с использованием ортофотоплана. Для съемки небольших

территорий в крупных масштабах (1:500) целесообразно применять тахеометрическую или теодолитную съемку [7; 13].

Для кадастровых съемок может использоваться как государственная, так и местная система координат. При использовании местных систем координат необходимо определять и хранить параметры перехода к государственной системе координат. Важно, чтобы единая система координат распространялась на всю территорию проведения работ. Для кадастровых карт (планов) населенных пунктов целесообразно использовать прямоугольную условную разграфку листов и номенклатур. Для карт в масштабе 1:10 000, составленных в государственной системе координат, должна применяться стандартная разграфка и номенклатура.

### **3.7. Особенности образования земельных участков в существующей застройке**

Образование земельных участков в существующей застройке города или иного населенного пункта представляет собой работы по установлению границ земельных участков с их закреплением межевыми знаками и описанием местоположения. Межевание земельных участков должно выполняться в первую очередь, потому что как только объекты обведены границами, далее можно формировать кадастровую информацию.

Мировой опыт различает *«Спорадическое»* и *«Систематическое»* межевание.

*«Спорадическое»* межевание осуществляется на добровольной основе по мере надобности (в определенных случаях, например, при продаже недвижимости). Инициатором межевания выступает владелец недвижимости, заинтересованный в ее продаже. Под *«Систематическим»* межеванием понимаются действия по межеванию, которые осуществляются относительно всех неотмежеванных объектов. *«Систематическое»* межевание с последующим формированием кадастровой информации осуществляется последовательно от квартала к кварталу по инициативе территориальной администрации.

Основную проблему межевания земель в кадастровом квартале города составляет проектирование границ земельных участков жилых многоквартирных домов. Поэтому *основной* целью межевания является определение территории земельного участка под многоквартирным домом (минимизация площади земельного участка, отводимого под многоквартирный дом). В границы земельного участка не должны включаться территории и объекты общего пользования, элементы городской инфраструктуры (проезды, внутримикрорайонные сады и скверы, детские, спортивные площадки, прогулочные зоны, крупные подземные коммуникации, кабельные сети и т.п.).

Если на территорию (микрорайон, квартал) отсутствует Проект межевания, то для установления границ земельного участка жилого дома при разработке, например, *курсового* или *дипломного* проекта можно определить следующую последовательность:

- Территория микрорайона разбивается на отдельные локальные части – кадастровые кварталы. Вопросы межевания решаются в пределах квартала.

- В пределах кадастрового квартала выделяются *основные* проезды и проходы, которым целесообразно придать статус *улично-дорожной сети (УДС)*. Территории УДС не включаются в границы отдельных участков. Однако необходимо выделить сеть транспортных и пешеходных микрорайонных связей, которые не должны исчезнуть с появлением границ земельных участков. Если линии таких связей проходят через территории выделенных участков, то они защищаются соответствующим сервитутом (например, земельный участок ТСЖ). Но в реальности проходы и проезды через несколько участков служат всем участкам, через которые они проходят.

- На территории квартала выделяются объекты микрорайонного благоустройства: детские площадки, спортивные площадки, хозяйственные площадки, автостоянки, микрорайонные сады и скверы; которые обслуживают несколько жилых зданий. Правовой режим этих земельных участков – общая собственность, доли которой отнесены на эти жилые здания.

- Участки детских садов, школ, торговых комплексов, поликлиник и иных объектов обслуживания межаются с учетом их фактического землепользования и имеющегося землеотвода; территории детских садов и школ, как правило, огорожены забором.

- Границы участков предприятий торговли и обслуживания, встроенных в жилые дома, определяются в ходе земельно-градостроительного проектирования. Например, длина участка совпадает по фасаду с длиной арендуемого помещения, а ширина участка должна предусматривать его благоустройство.

- Если участки не имеют четких границ фактического землепользования, то их границами являются границы смежных участков, красные линии кварталов, бордюрные камни выделенных полос, проездов и т.д.

В ходе установления границ земельных участков необходимо руководствоваться следующими принципами:

- Земельные участки объектов недвижимости покрывают всю территорию квартала без пропусков и перекрытий.

- Территории внутри квартала (микрорайона), освоенные для целей общего пользования жителей, могут быть выделены как отдельные участки, предназначенные для озеленения и благоустройства.

- Форма земельного участка должна по возможности соответствовать принципам рациональной планировки, например, при индивидуальной застройке участок площадью от 300 до 1500 м<sup>2</sup> должен иметь от четырех до шести поворотных точек.

- Линии границ, которыми земельный участок строения отмежевывается от неразмежеванной территории, должны отстоять от фасада здания не менее чем на расстояние, на которое данное строение накладывает обременение.

**Установление границ земельных участков под многоквартирный жилой дом.** Рассмотрим структуру территории земельного участка под многоквартирный жилой дом:

- земельный участок непосредственно под зданием;
- подъезды, подходы к наружным дверям здания, которые связывают его с общественными транспортными коммуникациями, обеспечивающие пожарную безопасность;
- придомовой земельный участок – территория, обеспечивающая наличие гарантировано свободного пространства, необходимого для освещения, аэрации помещений, квартир в доме и благоустройства придомовой территории (палисадник, газон, цветник).

Таким образом, размежеванная территория кадастрового квартала имеет следующую структуру:

- участки жилых домов;
- участки общественного пользования;
- участки нежилых зданий;
- участки резервной территории;
- внутримикрорайонная транспортная сеть, отнесенная к категории УДС.

### **3.8. Межевой план: назначение и содержание**

Межевой план является документом, который содержит необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о земельном участке. Межевой план имеет форму, установленную Приказом МЭР № 412 от 24 ноября 2008 г. Согласно данной форме производится разработка схемы земельного участка, например, для строительства и реконструкции объекта. Если межевой план отсутствует, то ни один земельный участок не может быть продан и перестроен. Межевой план дает права:

- приватизировать государственные участки земли, на которых находятся частные строения;
- продавать и использовать земельный участок по собственному усмотрению владельца.

Межевой план подразумевает нанесение на план-схему границ определяемой территории, однако не является землеустроительной документацией. Межевой план составляется на основе кадастрового плана соответствующей территории (кадастровой выписки о соответствующем земельном участке), в котором наряду с кадастровыми сведениями указываются сведения о вновь образуемых земельных участках или сведения для внесения изменений в ГКН.

В случае постановки на кадастровый учет земельного участка, в межевом плане указываются сведения об образуемых земельных участках. Если целью является кадастровый учет части земельного участка, то указываются сведения о части земельного участка. В межевом плане, представленном при осуществлении кадастрового учета изменений земельного участка, указываются новые сведения, необходимые для внесения в ГКН.

Если местоположение границ земельных участков требует обязательного согласования, то в межевом плане должны содержаться сведения о проведении такого согласования (акт согласования местоположения границ).

Межевой план состоит из двух основных по значимости частей: текстовой и графической.

Разделы текстовой и графической частей межевого плана представлены в табл. 3.3.

Таблица 3.3

Разделы текстовой и графической частей межевого плана

Структура текстовой части	Структура графической части
1. Титульный лист	1. Схема геодезических построений
2. Содержание	2. Абрисы узловых точек границ образуемых участков
3. Исходные данные	3. Схема расположения земельных участков
4. Сведения о земельных участках и их частях	4. Чертеж земельных участков и их частей, доступ к образуемым земельным участкам
5. Описание местоположения границ участков и их частей, координаты характерных точек границ	
6. Заключение о наличии ошибок в местоположении границ участков ранее установленных границ частей	
7. Акт согласования местоположения границ	

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в ГКН сведения об одном либо нескольких земельных участках.

В графической части межевого плана указываются сведения кадастрового плана территории или кадастровой выписки о земельном участке; местоположение границ образуемых участков (частей земельных участков), уточняемых границ земельных участков; доступ к образуемым земельным участкам, в том числе путем установления сервитута.

К межевому плану прикладываются при необходимости дополнительные документы, которые включаются в состав приложения.

Составные части межевого плана формируются в следующей последовательности: титульный лист, содержание, разделы текстовой части, разделы графической части, приложение.

Межевой план, оформленный традиционно (на бумажном носителе), исполняется в двух экземплярах. Первый экземпляр хранится в ОКУ, второй экземпляр передается заказчику работ.

Согласно приказу Минэкономразвития России от 25.01.2012 № 32 «О внесении изменений в Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412» межевой план в обязательном порядке предоставляется в ОКУ в форме электронного документа и заверяется 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 кадастрового инженера, подготовившего такой план.

**Местоположение границ земельного участка** устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ.

Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, путем указания на природные объекты, объекты искусственного происхождения (в т.ч. линейные), если сведения о них содержатся в ГКН и местоположение отдельных частей границ совпадает с внешними границами указанных объектов.

В некоторых случаях для определения местоположения границ земельных участков требуется наличие дополнительных документов. К таким документам относятся:

- документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);
- нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;
- документация по планировке территорий (проекты межевания территорий);

- утвержденные органами местного самоуправления схемы расположения земельных участков на кадастровых картах (планах) соответствующих территорий;
- утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства и т.д.

В случае если землепользователь захочет уточнить границы земельного участка, то их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок. Если такой документ отсутствует, то – из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае если данные документы вообще отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности 15 и более лет, закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Вновь образуемые земельные участки должны соответствовать всем требованиям, установленным законодательством РФ (земельное, лесное, водное, градостроительное и т.д.). Например, земельным законодательством определяются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, целевое назначение земель.

Межевой план составляется в письменной форме, заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

**Согласование местоположения границ земельных участков.** Если в процессе выполнения кадастровых работ ведется подготовка документов для учета изменений одного из земельных участков в связи с уточнением местоположения его границ, то местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с заинтересованными лицами (*собственниками, землевладельцами, землепользователями и арендаторами*). Предметом согласования местоположения границ является определение местоположения границы такого земельного участка, который одновременно является границей другого принадлежащего этому заявителю земельного участка. Заинтересованное лицо (*собственник, арендатор, землепользователь, землевладелец*) не вправе возражать относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка и не вправе согласовывать местоположение границ на *возмездной* основе.

Согласование границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) *собственности* (кроме случаев, когда земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимися

государственными или муниципальными учреждениями, либо казенными предприятиями в постоянное (бессрочное) пользование);

2) *пожизненного наследуемого владения*;

3) *постоянного (бессрочного) пользования* (кроме случаев, когда такие земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) *аренды* (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Интересы заинтересованных лиц могут отстаивать их представители на основании нотариально удостоверенной доверенности, указания Федерального закона или акта уполномоченного государственного органа, или органа местного самоуправления. При этом в согласовании может принимать участие и отстаивать интересы от имени собственников один из следующих представителей:

- представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование решением общего собрания указанных собственников (если смежный земельный участок входит в состав общего имущества указанных собственников);

- представитель собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, уполномоченный решением общего собрания собственников таких долей (если смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц);

- представитель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, уполномоченный решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения (если смежный земельный участок расположен в пределах территории данного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования).

По выбору заказчика кадастровых работ согласование местоположения границ проводится с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ.

Возможны случаи, когда согласование местоположения границ проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц, если:

- земельные участки являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения,

предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ;

- местоположение границ определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения, или их внешние границы, сведения о которых содержатся в ГКН, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

- местоположение границ определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

По выбору кадастрового инженера местоположение границ согласуется либо путем проведения собрания заинтересованных лиц, либо путем индивидуального согласования.

Если границы земельных участков на местности не устанавливаются, то местоположение границ согласуется посредством проведения собрания. Оно проходит на территории населенного пункта, в границах которого расположены земельные участки, или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения земельных участков. Кадастровый инженер вправе определить иное место проведения собрания по согласованию с заинтересованными лицами.

В случае проведения собрания заинтересованные лица ставятся в известность путем *извещения о проведении собрания*, которое вручается заинтересованным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты либо публикуется в печатном издании, являющемся официальным источником опубликования нормативных правовых актов органов исполнительной власти соответствующего субъекта РФ.

В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны:

- сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

- сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

- кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположен данный земельный участок;

- порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;
- место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;
- сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности или в письменной форме обоснованных возражений после ознакомления с проектом межевого плана.

Извещение о проведении собрания должно быть вручено, направлено или опубликовано не менее чем за 30 дней до дня проведения данного собрания. Если согласование проводится в индивидуальном порядке, то данные требования в отношении заинтересованных лиц не применяются.

Срок для направления требований о проведении согласования с установлением границ на местности или срок для направления возражений после ознакомления с проектом межевого плана не может составлять менее 15 дней со дня получения соответствующего извещения. Если лицо отказалось принять извещение о проведении собрания, то в любом случае оно считается надлежащим образом извещенным о проведении собрания.

При согласовании местоположения границ кадастровый инженер обязан проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей путем удостоверения их личности с помощью документов. Представитель заинтересованного лица может подтвердить свои полномочия нотариально удостоверенной доверенностью, указанием в Федеральном законе либо актом государственного органа или органа местного самоуправления. Кроме того, кадастровый инженер обязан обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания. В случае если согласование местоположения границ проводится с установлением границ на местности, кадастровый инженер обязан указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности.

**Акт согласования местоположения границ.** Кадастровый инженер оформляет результат согласования местоположения границ в форме *акта согласования местоположения границ* на обороте листа графической части межевого плана. Местоположение границ земельного участка считается согласованным, если в *акте согласования местоположения границ* имеются личные подписи всех заинтересованных лиц или их представителей.

Местоположение границ земельных участков также считается согласованным, если извещенное лицо или его представитель в установленный

срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения в письменной форме с их обоснованием. Данный факт фиксируется в *акте согласования местоположения границ*.

Фактом подтверждения соблюдения установленного порядка извещения является приложение подтверждающих документов к межевому плану. Данные документы являются его *неотъемлемой* частью.

Местоположение границ земельных участков считается несогласованным, если заинтересованное лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем. В *акт согласования местоположения границ* вносятся записи о содержании указанных возражений. Возражения, представленные в письменной форме, прилагаются к межевому плану.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом РФ порядке. Земельные споры рассматриваются судами или арбитражными судами в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности споров, установленными процессуальным законодательством РФ.

В Земельном кодексе РФ предусмотрена возможность рассмотрения земельного спора в третейском суде. Передача земельного спора на рассмотрение третейского суда возможна только до принятия дела к производству судом общей юрисдикции или арбитражным судом в зависимости от подведомственности конкретного дела.

### **3.9. Технический план: назначение и содержание**

Технический план – это документ, в котором воспроизведены *определенные* сведения, внесенные в ГКН, и указаны сведения об ОКС (зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, помещениях), необходимые для постановки на учет данных объектов; сведения о части или частях здания (сооружения) либо *новые* необходимые для внесения в ГКН сведения об ОКС, которому присвоен кадастровый номер. Технический план имеет форму, установленную Приказом МЭР № 403 от 1 сентября 2010 г.

Технический план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на *разделы*, включение которых в состав технического плана обязательно, и *разделы*, которые включаются в состав технического плана в зависимости от целей кадастровых работ. При постановке на государственный кадастровый учет ОКС и их частей *обязательному* включению в состав технического плана подлежат все разделы.

В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в ГКН сведения о зданиях, сооружениях, ОНС, помещениях.

В графической части технического плана указываются сведения кадастрового плана территории или кадастровой выписки о земельном участке; местоположение ОКС на земельном участке. Графическая часть технического плана помещения представлена на плане (этаже) или соответствующей части плана (этажа) здания или сооружения с указанием местоположения помещения.

Технический план, оформленный традиционно (на бумажном носителе), исполняется в двух экземплярах. Первый экземпляр хранится в ОКУ, второй экземпляр передается заказчику работ. Разделы текстовой и графической частей технического плана представлены в табл. 3.4.

Таблица 3.4

Разделы текстовой и графической частей технического плана

Текстовая часть	Графическая часть
1. Титульный лист	1. Схема геодезических построений
2. Содержание	2. Схема расположения здания на земельном участке
3. Исходные данные	3. Чертеж контура здания
4. Сведения о выполненных измерениях и расчетах	
5. Описание местоположения здания на земельном участке	
6. Характеристики здания	
7. Сведения об образуемых частях здания	
8. Заключение кадастрового инженера	

К техническому плану при необходимости прикладываются дополнительные документы, которые включаются в состав приложения.

Составные части технического плана формируются в следующей последовательности: титульный лист, содержание, разделы текстовой части, разделы графической части, приложение.

Местоположение здания, сооружения или ОНС на земельном участке устанавливается определением координат характерных точек контура здания, сооружения или ОНС на земельном участке.

Местоположение помещения устанавливается путем графического отображения границы той геометрической фигуры, которая образуется внутренними сторонами наружных стен помещения на плане (этаже) или части плана (этажа) здания или сооружения.

Технический план составляется на основе разрешения на ввод здания (сооружения) в эксплуатацию, проектной документации или технического паспорта здания (сооружения). Если указанные документы отсутствуют, то

технический план составляется на основе *декларации*, составленной и заверенной правообладателем здания (сооружения). Декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

При подготовке технического плана также используется ГКН о земельном участке, на котором расположено здание, в отношении которого проводятся кадастровые работы (кадастровая выписка) или сведения об определенной территории (кадастровый план территории), иные документы, необходимые для подготовки технического плана и предусмотренные федеральным законодательством.

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

Технический план многоквартирного дома содержит информацию, необходимую для осуществления кадастрового учета помещений (в том числе помещений, составляющих общее имущество), расположенных в таком многоквартирном доме.

**Акт обследования** – это документ, в котором кадастровый инженер подтверждает прекращение существования здания, сооружения, ОНС или помещения. Данные подтверждения делаются по результатам осмотра места нахождения ОКС с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости. Прекращение существования здания, сооружения, ОНС может быть связано с разрушением или уничтожением такого ОКС. Если речь идет о прекращении существования помещения, то это может быть связано с прекращением существования здания (сооружения) или с прекращением существования части здания (сооружения), в пределах которой такое помещение было расположено.

В обязательном порядке акт обследования заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, т.к. без нее он является недействительным.

### **3.10. Формирование объекта кадастрового учета**

В соответствии с ФЗ № 221 «О государственном кадастре недвижимости» объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, части земельных участков и ОКС, здания, сооружения, помещения, ОНС. Данные объекты недвижимости ставятся на кадастровый учет и получают свои уникальные номера на основе заявления на проведение кадастровых работ (выделения, слияния, разделения, образования, перераспределения, создания) после формирования вновь образованных объектов.

Формирование объектов кадастрового учета осуществляется на основании договора подряда, который заключается заказчиком (заинтересованным лицом) с кадастровым инженером. На основании данного договора кадастровый инженер проводит работы по формированию объекта кадастрового учета и передает заказчику акт формирования объекта кадастрового учета. Заказчик принимает акт формирования и оплачивает выполненные работы.

**Формирование земельного участка** заключается в процедуре описания и индивидуализации объекта. В процессе формирования земельного участка создаются документы, которые подтверждают существование объекта и характеристики, позволяющие однозначно выделить его из других объектов. Формирование земельного участка является обязательным:

- при проведении ГКУ;
- при изменении характеристик земельного участка в государственном кадастре недвижимости.

Перед формированием земельного участка необходимо определить номер и местоположение кадастрового квартала, в который попадает земельный участок. Номер кадастрового квартала определяется в соответствии с заявлением и документами, необходимыми для кадастрового учета.

Формирование земельного участка включает проведение следующих работ:

- 1) подготовительные работы;
- 2) установление границ объекта кадастрового учета;
- 3) определение индивидуальных характеристик объекта кадастрового учета;
- 4) составление акта формирования.

Для проведения подготовительных работ кадастровый инженер запрашивает у органа кадастрового учета выписку для проведения формирования объекта государственного учета (п. 4.7 ст. 13 ФЗ № 221).

По результатам проведения подготовительных работ кадастровым инженером составляется схема расположения земельного участка на кадастровом квартале. Данная схема подлежит утверждению лицами, которые обладают вещными правами на формируемый земельный участок, или их уполномоченными представителями. Схема расположения земельного участка на кадастровом квартале составляется с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов. Границы земельного участка закрепляются межевыми знаками, порядок их установки и требования к межевым знакам устанавливаются органом правового регулирования. Определение координат межевых знаков производится относительно пунктов ОМС со следующей точностью:

- в городах – 0,10 м;
- в иных поселениях – 0,20 м.

*Формирование границ и площади земельных участков осуществляется в следующем порядке:*

- выезд на местность;
- замер земельного участка в его фактических границах, если такие границы существуют. В случае если земельный участок предоставляется для строительства на незастроенной территории, границы участка формируются простой конфигурацией (квадрат/прямоугольник) из четырех поворотных точек (замеры проводятся по вбитым заказчиком колышкам);
- камеральная обработка. После обработки полученных результатов съемки принимается решение о необходимости внесения изменений в Постановление, если оно было подготовлено до выезда. Если земельный участок предоставлен на застроенной территории и нет возможности сформировать его в тех площадях, которые предоставлены, то необходимо внести изменения в Постановление. Если земельный участок предоставлен под строительство на незастроенной территории, то необходимо сформировать земельный участок той площадью, которой он предоставлен. Заказчику необходимо объяснить, в какую сторону и на сколько необходимо сдвинуть колышки, чтобы сформировать земельный участок необходимой площади (либо после ГКУ заказывать работы по выносу поворотных точек, что требует дополнительных расходов от заказчика);
- передача координат для формирования межевого плана (согласование границ при необходимости).

После утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом квартале проводится согласование границ. Граница земельного участка считается согласованной, если акт согласования границ земельного участка подписан кадастровым инженером, лицами, обладающими вещными правами на земельные участки, которые граничат (смежные) с формируемым земельным участком или их представителями. В целях проведения согласования границ лица, обладающие вещными правами на смежные земельные участки, извещаются о проведении согласования границ (извещение о проведении согласования границ).

Согласование границ проводится по месту нахождения земельного участка, если кадастровый инженер не определил иное место по согласованию с лицами, которые участвуют в согласовании границ.

Индивидуальные характеристики земельного участка (например, категории земель, разрешенное использование, ограничение в использовании и т.д.) определяются в объеме, предусмотренном ФЗ № 221.

В результате работ по формированию земельного участка составляется акт формирования, в который включаются следующие документы:

- 1) копия договора о формировании;
- 2) выписка для проведения формирования земельного участка;

- 3) план объекта кадастрового учета, содержащий сведения о местоположении его границ (текстовую и графическую часть);
- 4) индивидуальные характеристики земельных участков;
- 5) акт согласование границ земельного участка.

Акт формирования подписывается кадастровым инженером и заказчиком в соответствии с договором о формировании.

***Формирование земельного участка под строительство состоит из следующих этапов:***

- 1) подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом квартале и определение индивидуализирующих характеристик земельного участка;
- 2) установление его границ на местности;
- 3) определение разрешенного использования земельного участка;
- 4) определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключения;
- 5) принятия решения о проведении торгов или предоставлении земельных участков без проведения торгов;
- 6) публикация сообщения о проведения торгов.

Далее рассмотрим перечисленные этапы подробно.

**1.** Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом квартале и установление его границ на местности осуществляются в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами РФ, а также в соответствии со всеми необходимыми нормативно техническими документами в сфере территориального землеустройства.

Схемы расположения земельного участка включают в себя:

- пояснительную записку;
- проектный план;
- ведомость вычисления площадей земельных участков, образованных в результате установления или изменения границ;
- экспликацию вновь образованных земельных участков (их частей);
- акт согласования границ;
- сведения об обременениях и ограничениях в использовании земельного участка;
- информацию о технических условиях подключения планируемого объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- расчет убытков, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства и т.п.

**2.** При установлении местоположения и прохождения границ участка на местности не допускается изломанность границ (исключением из общего правила является изломанность естественным образом или искусственными рубежами). Границы земельных участков устанавливаются с учетом

красных линий, границ смежных земельных участков, естественных границ земельных участков и др.

Размер земельных участков устанавливается на основании ст. 33 Земельного кодекса РФ «Норма предоставления земельных участков». Доступ к формируемому земельному участку обязательно должен обеспечиваться в виде прохода шириной не менее 1 м или проезда шириной не менее 3,5 м. Доступ обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет иных земель (например, путем установления сервитута).

Схема расположения земельного участка на кадастровом квартале после утверждения органами местного самоуправления является основанием для проведения землеустроительных работ по формированию земельного участка. Данные работы включают в себя следующие этапы:

- сбор и изучение исходных документов (правоустанавливающих, геодезических карт и др.);
- изготовление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства;
- формирование межевого плана.

3. Определение разрешенного использования земельного участка является важной составляющей процедуры предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта. Установлено три вида разрешенного использования земельных участков и ОКС:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые в качестве дополнительных по отношению к пп. 1 и 2 и осуществляемые совместно с ними (ст. 37 ГСК РФ).

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

4. Определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключения к ним при формировании земельных участков осуществляется с учетом согласований и заключений, получаемых от уполномоченных контрольно-надзорных служб и организаций. Соответственно, при подготовке данных условий необходимо учитывать требования экологической безопасности и охраны здоровья населения, планировать мероприятия по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды.

5. Решение о проведении торгов применяется соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления. Извещение о проведении торгов должно быть сделано организаторами не

менее чем за 30 дней до их проведения (ст. 448 ГК РФ). Извещение должно содержать следующие сведения:

- время проведения торгов;
- место и время торгов;
- сведения о начальной цене и др.

Если предметом торгов является только право на заключение договора, то в извещении о предстоящих торгах должен быть указан предоставляемый для этого срок.

В табл. 3.5 приведены особенности формирования земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов (ИЖД); под эксплуатацию ИЖД; под строительство объектов промышленного и торгового назначения.

### **3.11. Адресная идентификация объектов недвижимости**

В целях упорядочения и учета адресной информации об объектах недвижимости на территории муниципального образования установлен определенный порядок присвоения адресов объектам недвижимости. После адресной идентификации объекту недвижимости присваивается кадастровый номер, который затем указывается в дежурном адресном плане микрорайона (квартала), города.

#### ***Основные термины и определения.***

*Объект недвижимости* – земельный участок и все, что прочно связано с землей, т.е. объект, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, в том числе здание, сооружение, ОНС.

*Здание* – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения, системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

*Строение* – отдельно построенное здание, дом, состоящее из одной или нескольких частей как одно целое, а также служебные строения.

*Объект незавершенного строительства* – объект недвижимого имущества вне зависимости от степени готовности, не введенный в эксплуатацию, строительство которого ведется, приостановлено, законсервировано или прекращено.

Таблица 3.5

## Особенности формирования земельных участков

Участки под строительство индивидуальных жилых домов/ ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ)	Участки под эксплуатацию индивидуальных жилых домов	Участки под строительство объектов промышленного, торгового назначения
<p>1. Заявление на предоставление земельного участка для строительства/ведения ЛПХ</p> <p>2. Рассмотрение заявки, формирование объявления в газету (30 календарных дней в газете)</p> <p>3.</p> <p><u>3.1 Если нет других заявителей:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Постановление о предоставлении в аренду</li> <li>• Подготовка межевого плана (за счет заявителя)</li> <li>• Кадастровый учет</li> <li>• Предоставление кадастровых паспортов для заключения договора аренды</li> <li>• заключение договора аренды/ регистрация в юстиции</li> </ul> <p><u>3.2 Если есть другие заявители</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Формирование пакета документов для кадастрового учета (за счет муниципальных средств)</li> <li>• Кадастровый учет/получение кадастровых паспортов</li> <li>• Продажа права аренды с торгов</li> <li>• Заключение договора/ регистрация в юстиции.</li> </ul>	<p>1. Заявление на утверждение схемы расположения земельного участка</p> <p>2. Постановление об утверждении схемы</p> <p>3. Подготовка межевого плана</p> <p>4. Кадастровый учет</p> <p>5. Заявление на предоставление земельного участка (аренда/ собственность)</p> <p>6. Постановление о предоставлении</p> <p>7. Заключение договора аренды/ купли-продажи</p> <p>8. Регистрация прав в юстиции</p>	<p>1. Заявление на разрешение на выбор земельного участка</p> <p>2. Постановление на разрешение выбора земельного участка</p> <p>3. Подготовка акта выбора земельного участка</p> <p>4. Согласование акта выбора земельного участка</p> <p>5. Утверждение акта выбора и схемы расположения земельного участка</p> <p>6. Подготовка межевого плана</p> <p>7. Кадастровый учет</p> <p>8. Заявление на предоставление права аренды</p> <p>9. Постановление о предоставлении</p> <p>10. Заключение договора аренды</p> <p>11. Регистрация в юстиции</p>

*Сооружение* – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей, грузов и т.д.

*Имущественный комплекс (предприятие)* – совокупность объектов движимого и недвижимого имущества, образующих единое целое и предполагающих использование их по общему технологическому и (или) производственному назначению.

*Земельный участок* – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

*Домовладение* – жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке.

*Адрес* – структурированная совокупность реквизитов, однозначно определяющих положение объекта недвижимости на территории относительно поименованных элементов улично-дорожной сети территориальной единицы.

*Строительный адрес* – структурированное описание совокупности реквизитов местоположения на местности объектов недвижимости на период строительства согласно проекту планировки территории.

*Исторически сложившийся адрес* – адрес объекта недвижимости, не обеспечивающий однозначного соответствия реквизитам и правилам присвоения адреса.

*Юридически правильный адрес (актуальный или эталонный)* – адрес объекта недвижимости, удостоверенный нормативным правовым актом в соответствии с действующими нормами и правилами и зарегистрированный в Адресном реестре.

*Реквизит адреса* – часть адреса, описывающая местоположение объекта недвижимости на территории.

*Объекты адресации* – объекты недвижимости, подлежащие включению в Адресный реестр.

*Субъект адресации* – правообладатели объектов недвижимости и органы местного самоуправления.

*Банк данных Адресного реестра* – совокупность электронных баз данных, содержащих соответствующую информацию.

*Реестродержатель* – организация, предприятие или структурное подразделение исполнительного органа местного самоуправления, которому поручено осуществлять деятельность по ведению адресного плана и Адресного реестра.

*Красные линии* – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

*Микрорайон* (квартал) – структурный элемент жилой застройки, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, границами которого, как правило, являются магистральные или жилые улицы, проезды, пешеходные пути, естественные рубежи.

*Улично-дорожная сеть* – совокупность улиц, проездов, площадей, дорог и т.п., по которым осуществляется движение транспорта и пешеходов.

*Элемент улично-дорожной сети* – улица, аллея, бульвар, набережная, мост, переулок, проезд, тупик, площадь, шоссе, проспект, остановка наземного транспорта и т.д.

*Улица, переулок* – транспортные и пешеходные связи между жилыми районами, а также между жилыми районами и промышленными зонами, общественными центрами, выходы на другие улицы, используемые в основных реквизитах адреса, по признаку, имеющие линейные границы начала и конца. Количество полос движения определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

*Проспект* – прямая широкая улица в населенном пункте.

*Бульвар* – озелененная территория линейной формы шириной не менее 15 м, расположенная, как правило, вдоль улиц и рек, предназначенная для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха.

*Шоссе* – магистральная дорога с твердым асфальтовым покрытием, предназначенная для скоростной транспортной связи между районами крупного города, городами и населенными пунктами. Количество полос движения определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

*Аллея* – пешеходная или транспортная улица, обсаженная с двух сторон равноотстоящими друг от друга деревьями, кустарниками или их группами. В парках аллея образует узкое пространство, направленное на фокус или доминанту композиции.

*Набережная* – улица вдоль берега реки, укрепленного покатою или отвесной стенкой из камня, дерева и т.п.

*Наименования (топонимы)* – имена собственные, присваиваемые территориальным единицам, линейным и локальным транспортным объектам и служащие для их выделения и распознавания.

*Номер (объекта недвижимости)* – обязательный реквизит адреса, выраженный целым положительным числом с возможным добавлением буквенного индекса.

*Утверждение адреса* – процедура установления адреса объекта недвижимости путем издания нормативного правового акта (акта присвоения адреса объекту недвижимости).

*Регистрация адреса* – совокупность действий по включению в Адресный реестр записи об адресе объекта недвижимости, содержащей сведения из документов, утверждающих адрес объекта недвижимости.

*Аннулирование адреса* – совокупность действий по изъятию записи из перечня актуальных адресов и присвоению статуса «архивный».

*Адресный реестр* – систематизированный свод сведений об адресах объектов недвижимости на территории муниципального образования

*Корпус* – отдельное здание в ряду нескольких зданий или обособленная часть здания (корпуса жилых домов, расположенных внутри микрорайонов за фронтально размещенными жилыми домами, учебные, административно-бытовые корпуса, общежития, расположенные на одной территории, корпуса гостиничных, спортивных больничных комплексов и др.).

#### ***Порядок ведения Адресного реестра.***

**1.** Порядок ведения Адресного реестра (Порядок) устанавливает единый подход присвоения адресов объектам недвижимости, необходимый для однозначной идентификации объектов недвижимости; структуру адреса и правовые акты для утверждения или подтверждения адреса объекта недвижимости. Нормализация адресов производится постоянно по мере выявления объектов недвижимости.

Адреса, исторически сложившиеся, имеющие явные грамматические или логические ошибки, не обеспечивающие однозначного соответствия адреса местоположению или описанию местоположения объекта недвижимости, подлежат изменению в соответствии с Порядком. Изменение адресов в юридических документах осуществляется по мере необходимости при обращении юридических и физических лиц.

**2.** Принцип адресации не вносит изменений, влекущих переадресацию объектов недвижимости. Порядок регламентирует формат записи адресов объектов недвижимости, действительных на момент присвоения.

**3.** Объектами недвижимости, являются земельный участок, здание, сооружение, строение, ОНС, домовладение, имущественный комплекс, линейный объект.

**4.** Объект недвижимости имеет единственный юридически правильный адрес, которому может соответствовать несколько исторически сложившихся адресов в пределах территории муниципального образования.

**5.** Субъектами присвоения адресов являются правообладатели адресуемых объектов недвижимости (юридические и физические лица) и органы местного самоуправления.

**6.** Структурное подразделение администрации муниципального образования либо организация, уполномоченная осуществлять адресацию

(присваивать и аннулировать адреса) объектов недвижимости, определяется решением главы города и несет ответственность за достоверность, сохранность, рассылку и передачу потребителям адресной информации в соответствии с нормами действующего законодательства.

7. Все адресные операции, влекущие за собой изменение отношений между адресом и объектом недвижимости (присвоение, изменение, аннулирование, установление, идентификация), подлежат регистрации в Адресном реестре.

#### ***Правила адресации объектов недвижимости.***

1. Адресация объектов производится в следующих случаях:

- при необходимости регистрации права на земельный участок как объект недвижимости;
- при необходимости регистрации имущественных прав на вводимые в эксплуатацию завершённые строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объекты недвижимости;
- при необходимости регистрации права собственности на объекты недвижимости по решению суда;
- при изменении статуса объектов недвижимости (перевод садовых и дачных строений в жилые, изменение функционального назначения объекта недвижимости и т.д.);
- при разделении имущественных комплексов и других объектов адресации на самостоятельные объекты;
- при объединении объектов недвижимости в единый комплекс;
- при выявлении несоответствия адресации объектов недвижимости в Адресном реестре, обнаружении неточных или ошибочных данных адресации;
- в иных предусмотренных действующим законодательством случаях.

В случае если пристройка имеет обособленные несущие конструкции и удовлетворяет определению термина «здание», пристройка может считаться зданием, расположенным вплотную к другому зданию.

2. Не производится адресация следующих объектов:

- помещений в зданиях, пристроек к зданиям;
- временных строений и сооружений: киосков, теплиц, парников, навесов и других подобных построек, не относящихся к объектам недвижимости;
- объектов вспомогательного назначения (гаражей, хозблоков, сараев, бань, летней кухни, иных надворных построек), расположенных в едином домовладении, предназначенных для обслуживания основного объекта (жилого дома), связанных с ним общим назначением.

3. Подготовка, оформление и выдача документов подтверждающих юридически правильный адрес объекта недвижимости либо его аннулирование, производится структурным подразделением администрации муниципального образования либо организацией, уполномоченной осуществлять адресацию.

4. Утверждение и регистрация адресов производятся на основании обращения правообладателя объекта недвижимости либо органов местного самоуправления и включают в себя следующие работы:

- изучение заявки и проверка представленных заявителем документов;
- подбор, изучение архивных, градостроительных, кадастровых и других материалов, необходимых для установления адреса и оформления адресных документов;
- обследование территории объекта адресации с выездом на место (при необходимости);
- регистрация представленных заявителем документов с занесением информации по ним в Адресный реестр и Адресный план;
- оформление, утверждение, регистрация и выдача адресных документов заявителю с занесением информации по ним в базу данных.

5. Адрес содержит следующие реквизиты: страна, регион, район, населенный пункт, элемент улично-дорожной сети, номер (объекта недвижимости), буквенный индекс.

6. Формат адреса определяется типом объекта недвижимости (здание, строение, сооружение, ОНС, линейный объект, земельный участок, имущественный комплекс, домовладение).

7. Наименование элементов улично-дорожной сети, относительно которых адресуется объект недвижимости, принимается в соответствии с утвержденным перечнем элементов улично-дорожной сети городского округа.

8. Один и тот же юридически правильный адрес не может быть присвоен более чем одному объекту адресации в любой конкретный момент времени. Возможно повторное присвоение одного и того же адреса, который ранее был присвоен и аннулирован.

9. Адрес не может быть единым для нескольких объектов недвижимости, даже если они построены на одном земельном участке.

***Правила адресации объектов недвижимости:***

1. Присвоение адреса и нумерация объектов недвижимости, образующих непрерывный фронт застройки и расположенных вдоль магистральных элементов улично-дорожной сети, производится от центра города к периферии с нечетными номерами по левой стороне улицы и четными номерами по правой. В районах нового строительства – с севера на юг и с запада на восток соответственно.

2. Присвоение адреса и нумерация объектов недвижимости, образующих непрерывный фронт застройки и расположенных на главных элементах улично-дорожной сети кольцевого направления, производятся по ходу часовой стрелки от направления на север (при ориентации от центра города) с нечетными номерами по левой стороне и четными номерами по правой.

3. Объектам недвижимости, находящимся на пересечении элементов улично-дорожной сети, присваивается адрес с привязкой к элементу более высокой категории согласно установленной классификации в соответствии со СНиП 2.07-01-89\* «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений». Последовательность нумерации объектов недвижимости с привязкой к смежному элементу улично-дорожной сети низшей категории не прерывается на угловых объектах недвижимости. Двойная нумерация (дробные номера) не используется, но продолжает существовать (до момента переоформления документов) для преемственности с ранее оформленными юридическими документами.

4. Объектам недвижимости, находящимся на пересечении элементов улично-дорожной сети равных категорий, присваивается адрес по элементу, на который выходит главный фасад здания. В случае если на угол выходит два равнозначных фасада одного объекта недвижимости, адрес присваивается по элементу улично-дорожной сети, идущему по направлению к центру города, или по элементу более высокой категории.

5. Присвоение адреса объектам недвижимости, образующим периметр площади, производится по часовой стрелке, начиная от главного элемента улично-дорожной сети или идущего со стороны центра. При этом последовательность номеров на сквозных улицах, примыкающих к площади, не прерывается. В случае если угловой объект недвижимости имеет главный фасад и значительную протяженность вдоль примыкающего элемента улично-дорожной сети, его нумерация может производиться по элементу, а не по площади.

6. Нумерация объектов недвижимости, расположенных между двумя уже адресованными объектами с последовательными номерами («вставки» объектов), производится с использованием меньшего номера соответствующего объекта с добавлением к нему буквенного индекса – прописной буквы русского алфавита, которая пишется без кавычек сразу после номера (без пробела).

7. Нумерация объектов недвижимости в имущественных комплексах, состоящих из двух и более объектов на едином земельном участке, производится к элементу, со стороны которого находится главный въезд на территорию комплекса. При этом адресный номер присваивается основному объекту комплекса, функциональное назначение которого соответствует основному назначению всего комплекса. В случае если это невозможно,

основным зданием может быть административное либо наиболее близко расположенное к въезду на территорию комплекса здание. Остальным объектам недвижимости дополнительно присваивается номер строения (для зданий производственного и гражданского назначения), номер сооружения (для сооружений) путем сплошной нумерации объектов недвижимости по часовой стрелке от главного въезда на территорию имущественного комплекса по мере удаления от него. Если из состава имущественного комплекса, включающего в себя два и более объекта недвижимости (не считая земельного участка), выделяется объект (при его отчуждении), то такому объекту присваивается индивидуальный адрес в соответствии с общим порядком присвоения адресов, установленным Положением о порядке присвоения адресов объектам.

**8.** Пристроенным объектам недвижимости, которые имеют другое функциональное назначение, чем здание, в исключительных случаях может быть присвоен индивидуальный адрес.

**9.** Адрес земельного участка (незастроенного земельного участка) определяется с учетом сложившейся адресации близлежащих объектов.

***Порядок выдачи документа об адресе объекта недвижимости.***

**1.** Для присвоения адреса объекту недвижимости заявителю необходимо предоставить следующие документы:

- заявление на имя руководителя структурного подразделения администрации городского округа либо организации, уполномоченной осуществлять адресацию объектов недвижимости;
- документ, удостоверяющий личность физического лица;
- документ, удостоверяющий полномочия юридического лица, или свидетельство о регистрации юридического лица (выписка из ЕГРЮЛ);
- документы, подтверждающие имущественные права заявителя на земельный участок, в соответствии с действующим законодательством;
- выписки из единого государственного реестра земель;
- документы, подтверждающие имущественные права заявителя на объект недвижимости (жилой дом, сооружение, строение и т.д.);
- технический (кадастровый) паспорт адресуемого объекта недвижимости;
- разрешение на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) объекта недвижимости;
- разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию;
- исполнительная топографическая съемка М 1:500 завершеного строительством (реконструкцией, капитальным ремонтом) объекта капитального строительства.

**2.** Администрация городского округа представляет информацию о присвоенных адресах объектов недвижимости в Управление Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего субъекта и в организации, выполняющие техническую инвентаризацию.

### **Контрольные вопросы**

1. Назовите цели, задачи и функции кадастра застроенных территорий.
2. Каковы основные принципы ведения государственного кадастра недвижимости?
3. В чем заключается уникальность основных сведений ГКН об объектах недвижимости?
4. В чем заключаются задачи кадастрового деления?
5. Что входит в комплекс земельно-кадастровых работ?
6. Опишите основные этапы ведения кадастровых работ.
7. В чем заключается классификация городских угодий по их виду?
8. Какие показатели включают в себя городские угодья?
9. В чем заключается назначение кадастрового (базисного) плана квартала городской застройки?
10. В чем заключается кадастровый план территории?
11. С какой целью выполняется земельно-кадастровая съемка на территории населенного пункта?
12. Что является объектами кадастрового учета при выполнении земельно-кадастровой съемки и какими показателями они характеризуются?
13. Каковы особенности проведения кадастровой съемки земельных участков и угодий на территории населенных пунктов?
14. В чем заключается сложность определения площади городских угодий?
15. Как устанавливаются границы земельных участков под многоэтажные жилые дома?
16. В чем заключается назначение межевого плана?
17. Назовите части межевого плана и опишите их структуру.
18. На каком праве производится согласование границ с лицами, обладающими смежными земельными участками?
19. Какое приложение к межевому плану является его неотъемлемой частью?
20. В чем заключается назначение технического плана?
21. Назовите части технического плана и опишите их структуру.
22. Для каких целей составляется акт обследования ОКС?

#### 4. ТЕХНОЛОГИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Понятие кадастрового учета.** Кадастр недвижимости – это перечень публично декларируемых прав на недвижимость (земельные участки, ОКС). Ведение учета прав собственности и *других* вещных прав позволяет решать основную задачу – гарантировать гражданину, что его право учтено и информация об этом доступна любому заинтересованному лицу, а общество обязуется защищать гражданина в случае нарушения его прав.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в ГКН сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

**Порядок кадастрового учета объектов недвижимости.** Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости (описание местоположения границ объекта недвижимости и его площади) или *дополнительных* сведений об объекте недвижимости.

В изменения кадастровых сведений *дополнительного* характера входят:

- 1) адрес объекта недвижимости (описание местоположения объекта недвижимости при отсутствии такого адреса);
- 2) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;
- 3) сведения о лесах, водных объектах и иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если он является объектом недвижимости;
- 4) категория земель, к которым отнесен земельный участок, если он является объектом недвижимости;
- 5) разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 6) назначение здания;
- 7) назначение помещения;
- 8) вид жилого помещения (комната, квартира);
- 9) назначение сооружения, если оно является объектом недвижимости;

- 10) количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей;
- 11) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;
- 12) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты правообладателя объекта недвижимости;
- 13) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина залегания, площадь, объем и т. д.), если объектом недвижимости является сооружение;
- 14) степень готовности ОНС в процентах;
- 15) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина залегания, площадь, объем и т. д.), если объектом недвижимости является ОНС;
- 16) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которого не завершено, если объектом недвижимости является ОНС;
- 17) наименование здания, сооружения при наличии такого наименования.

Постановка на учет и снятие с учета объекта недвижимости, а также кадастровый учет в связи с изменением *основных* или *дополнительных* характеристик объекта недвижимости осуществляется на основании заявления о кадастровом учете и документов, необходимых для кадастрового учета, представляемых в ОКУ.

***Сроки осуществления кадастрового учета.*** Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в течение 18 календарных дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете. Учет адреса правообладателя осуществляется в сокращенный срок: в течение пяти рабочих дней со дня получения кадастровым органом заявления об учете адреса правообладателя.

Кадастровый учет на основании документов, поступивших в ОКУ в порядке информационного взаимодействия, осуществляется в срок не более чем 30 рабочих дней со дня поступления таких документов. *Информационное взаимодействие – это регулярный информационный обмен со всеми органами, собирающими или использующими сведения об объектах недвижимого имущества в целях актуализации и наполнения кадастра.*

Датой завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета в ГКН следующих сведений:

- 1) сведений о присвоенном кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости);
- 2) новых сведений об объекте недвижимости (при учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или учете адреса правообладателя);

3) сведений о прекращении существования объекта недвижимости (при снятии с учета объекта недвижимости).

**Место осуществления кадастрового учета.** Кадастровый учет осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости в кадастровом округе, в границах которого расположен данный объект недвижимости. Кадастровый округ включает в себя, как правило, территорию субъекта РФ, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающего к этой территории. Место осуществления кадастрового учета объектов недвижимости, расположенных в границах двух и более кадастровых округов, определяется в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (Министерство юстиции РФ).

Кадастровый учет проводится по заявлению собственников, землепользователей или их представителей в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением как уникальных, так и иных характеристик объекта. Представители действуют на основании нотариально удостоверенной доверенности.

**Заявители** – лица, имеющие право на обращение с заявлением о кадастровом учете.

1. При любом виде кадастрового учета заявление может поступить от общей группы заявителей, которые являются собственниками объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений, ОНС, земельных участков), т.к. в отношении принадлежащего им на праве собственности недвижимого имущества они обладают всеми правами, в том числе связанными с внесением сведений о нем в ГКН.

2. Заявителями могут быть любые иные лица в случае постановки на учет объектов недвижимости.

3. Заявителями могут быть лица, обладающие земельными участками на праве пожизненного наследуемого (*только физические лица*) или постоянного (бессрочного) пользования (*в постоянное пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления*). При учете изменений ОКС (зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства), находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, доверительного управления или аренды (договор аренды заключен на срок более чем пять лет) вправе обратиться лица, обладающие этими объектами на указанном праве.

В *первом* случае (при учете изменений объектов недвижимости) данные лица заинтересованы во внесении изменений в кадастровые сведения, для того чтобы нормально осуществлять свои правомочия в отношении

земельных участков. Во *втором* случае, когда проводится учет ОКС, речь идет не только о собственнике объекта недвижимости, но и о его правообладателе (*т.е. обладателе иных вещных прав на такое имущество*).

4. При учете частей объектов недвижимости складываются ситуации, когда частям таких объектов необходимо придать статус *самостоятельных* объектов недвижимого имущества. Так, законодательство предусматривает, что в качестве таких объектов могут являться часть жилого дома и часть квартиры. А для того чтобы эти части стали *объектом гражданского оборота*, сведения о них должны быть внесены в ГКН, а впоследствии также и в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним в виде записи о правах конкретного лица на них.

Права на эти части объектов недвижимости могут быть ограничены в пользу третьих лиц (залогом, обременением сервитутом и т.д.), поэтому таким лицам должна быть обеспечена возможность содействовать надлежащему оформлению таких ограничений (обременений) через доступ к кадастровому учету.

5. С заявлением об учете адреса правообладателя объекта недвижимости вправе обратиться собственник такого объекта недвижимости. С заявлением об учете адреса правообладателя земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лицо, обладающее этим земельным участком на указанном праве.

6. С заявлением о снятии с учета зданий, сооружений, помещений, ОНС вправе обратиться собственники *таких* объектов недвижимости; с заявлением о снятии с учета зданий, сооружений, помещений, ОНС вправе обратиться собственники земельных участков, на которых были расположены *такие* объекты недвижимости. С заявлением о снятии с учета помещений вправе обратиться также собственники земельных участков, на которых были расположены соответствующие здания или сооружения, прекратившие существование.

Круг заявителей при этом виде кадастрового учета обусловлен соблюдением принципа *единой судьбы* связанных между собой объектов недвижимости. (*Так, например, помещение неразрывно связано со зданием, в котором оно расположено, а земельный участок – со зданиями, сооружениями, ОНС, находящимися на нем*).

7. С заявлением о кадастровом учете вправе обратиться представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании Федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

8. От имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о кадастровом учете вправе обратиться также их представитель, уполномоченный на подачу такого заявления решением общего собрания указанных собственников.

9. От имени членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан в ОКУ с заявлением о проведении кадастрового учета вправе обратиться представитель, уполномоченный на подачу такого заявления решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения.

10. Для обеспечения своих прав и законных интересов собственники земельных участков могут самостоятельно снимать объекты недвижимости, физически уничтоженные, с кадастрового учета, так же как и собственники зданий могут обратиться в ОКУ о снятии конкретного помещения, например, в связи с его преобразованием в другой объект.

Заявление должно быть удостоверено подписью заявителя или подписью его представителя. Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в форме электронных документов, то такое заявление должно быть заверено электронной цифровой подписью заявителя или электронной цифровой подписью его представителя.

*К заявлению о кадастровом учете должны быть приложены документы, без которых внесение сведений в ГКН невозможно.*

***Перечень документов, необходимых для кадастрового учета объектов недвижимости:***

1) документ (подлинник либо нотариально удостоверенная копия, которая по юридическому значению приравнивается к подлиннику), подтверждающий полномочия представителя, который выступает от заявителя. Данный документ является *общим* для всех видов кадастрового учета и всех категорий объектов недвижимости. В качестве такого документа могут выступать: а) доверенность от имени физического или юридического лица; б) полномочия законного представителя, которые определяются законом или актом государственного органа, органа местного самоуправления или договором (например, полномочия родителей, усыновителей в отношении несовершеннолетних детей); в) полномочия представителей юридического лица, которые могут быть удостоверены соответствующим решением уполномоченного органа управления (протоколом общего собрания акционеров, совета директоров и т.д.);

2) межевой план земельного участка. Представляется при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка. Кроме межевого плана земельного участка к заявлению должен

быть приложен документ, удостоверяющий разрешение спора о согласовании местоположения границ земельного участка;

3) технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства или копия разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию. Представляется при постановке на учет объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений;

4) технический план или копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию *не требуются* в случае, если было подано заявление о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в связи с изменением назначения здания, сооружения, помещения;

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

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

7) копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя;

8) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом *принадлежность* земельного участка к *определенной категории земель*. Предоставляется в связи с изменением сведений о категории земель, к которой относится конкретный земельный участок;

9) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка. Предоставляется при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением его разрешенного использования;

10) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения. Предоставляется в связи с изменением назначения здания, помещения.

*Однако не все указанные документы должны одновременно предоставляться в ОКУ. Конкретный перечень документов зависит от вида кадастрового учета, определенного в заявлении; вида объекта недвижимости (земельный участок, здание, часть объекта и т.д.).*

Если предусмотренный документ представляется в ОКУ в форме электронного документа с использованием сетей связи общего пользования, то верность электронного образца данного документа должна быть засвидетельствована в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (Министерство юстиции РФ).

***Приостановление осуществления кадастрового учета.*** Осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если:

1) сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в документах, представленных заявителем (например, в заявлении, межевом плане, техническом плане здания), не соответствуют сведениям, содержащимся в ГКН. Данное основание не распространяется на случаи, когда целью кадастрового учета является как раз внесение изменений в кадастровые сведения путем подачи документов, содержащих обновленную информацию;

2) какая-либо из границ земельного участка, в отношении которого было подано заявление о кадастровом учете, в соответствии с кадастровыми сведениями пересекает одну из границ другого земельного участка. Указанное основание не распространяется на случаи, когда осуществляется кадастровый учет нового земельного участка, образовавшегося путем разделения, выделения, объединения других земельных участков;

3) местоположение помещения, в отношении которого было подано заявление о кадастровом учете, частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения. Указанное основание не распространяется на случаи, когда осуществляется кадастровый учет нового помещения, образовавшегося путем разделения, объединения других помещений;

4) не представлены необходимые документы для кадастрового учета, например, межевой план, копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка, технический план, акт обследования, копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости;

5) заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям Федерального закона «О ГКН» (форма заявления утверждена Министерством юстиции РФ и должна быть вывешена на стендах в каждом органе кадастрового учета для ее точного соблюдения при заполнении);

6) одна из границ земельного участка пересекает границу территориальной зоны, если только образуемый земельный участок не предназначен для размещения линейных объектов или не выявлена ошибка в определении местоположения границы такой территориальной зоны в документе, на основании которого были внесены сведения в ГКН;

7) одна из границ земельного участка пересекает границы муниципального образования и (или) границы населенного пункта, если только не выявлена ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования и (или) границ населенного пункта в документе, на основании которого были внесены сведения в ГКН;

8) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута.

Решение о приостановлении кадастрового учета должно быть принято не более чем через *18 календарных дней* со дня подачи заявления о кадастровом учете.

В случае осуществления кадастрового учета адреса правообладателя ОКУ принимает решение о приостановлении кадастрового учета не более чем через *пять рабочих дней* со дня получения заявления о кадастровом учете.

Если в заявлении указан электронный адрес заявителя, то ОКУ направляет уведомление о принятии такого решения по указанному адресу не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения о приостановлении кадастрового учета.

Орган кадастрового учета обязан выдать решение о приостановлении кадастрового учета на бумажном носителе не позднее рабочего дня, следующего за пятым рабочим днем со дня истечения установленного законом срока (*18 календарных дней*) соответствующему заявителю или его представителю лично под расписку. Направить такое решение необходимо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному в заявлении почтовому адресу.

При принятии решения о приостановлении осуществление кадастрового учета приостанавливается на срок не более чем *три месяца* до устранения причин, повлекших приостановление.

***Отказ в осуществлении кадастрового учета.*** Первостепенными основаниями для принятия решения об отказе в осуществлении кадастрового учета являются:

1) представление заявления о кадастровом учете объекта, на который Федеральный закон о ГКН не распространяется (*участки недр, предприятия как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты*);

2) представление заявления о кадастровом учете объекта, образованного в результате преобразования, раздела или выдела доли в натуре, в то время как указанные действия либо их последствия с данным объектом не допускаются в соответствии с законодательством. (*Например, выделение нового объекта из объекта недвижимости **возможно**, только если выдел не влечет несоразмерного ущерба имуществу, т.е. такого ущерба, который влечет невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его, неудобство в пользовании и т.п.*);

3) представление заявления о кадастровом учете нового объекта, который образовался из объекта, сведения о котором в государственном

кадастре недвижимости носят **временный** характер. (Например, преобразуемый объект сам образовался в течение прошлого года и права на данный объект пока не зарегистрированы или сведения о государственной регистрации прав на такой объект не поступали в порядке **информационного обмена** в органы, осуществляющие ведение государственного кадастра недвижимости);

4) представление заявления о кадастровом учете, с которым обратилось ненадлежащее лицо. (Например, с заявлением об учете частей объектов недвижимости вправе обратиться собственники или лица, в пользу которых установлены или устанавливаются ограничения (обременения) вещных прав на такие объекты недвижимости, обращение с заявлением иных лиц влечет отказ). Полный перечень лиц, имеющих полномочия обращаться с заявлением о кадастровом учете, установлен в ст. 20 Федерального закона «О ГКН»;

5) истечение срока *приостановления осуществления кадастрового учета*, а также *неустранение оснований*, послуживших причиной для принятия решения о приостановлении;

б) заверение межевого плана, технического плана или акта обследования подписью неуправомоченного лица.

Есть еще ряд дополнительных оснований для принятия ОКУ решения об отказе в постановке на учет земельного участка:

- вновь образованный земельный участок или измененный земельный участок не соответствует предельным минимальным размерам, установленным законами субъектов РФ, актами органов местного самоуправления или иными правилами;

- образование нового земельного участка происходит из земельных участков, не относящихся к одной категории земель (за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами);

- в порядке, установленном Федеральным законом № 101-ФЗ от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в ОКУ поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. В составе документов, представленных для осуществления ГКУ, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

- площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, больше площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков более чем на пять процентов;

- изменение площади земельного участка или изменение описания местоположения его границ не подтверждено фактом его преобразования или фактом уточнения его границ.

В связи с уточнением границ также могут возникнуть основания для отказа в осуществлении кадастрового учета, а именно:

- в результате кадастрового учета площадь земельного участка будет больше площади, указанной в государственном кадастре недвижимости в отношении этого земельного участка, на более чем предельный минимальный размер, установленный в соответствии с законодательством, или более чем на 10 %, если размер не установлен;

- при уточнении границ нарушен порядок согласования местоположения границ земельных участков, установленный в Федеральном законе «О ГКН», или местоположение границ не считается согласованным. *Указанное основание не распространяется на случаи, когда границы были признаны уточненными в порядке разрешения земельного спора.*

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в снятии с учета земельного участка, если *такой* земельный участок не является *преобразуемым*.

При постановке на учет помещения ОКУ отказывает в кадастровом учете, если помещение *не изолировано* или *не обособлено* от других помещений в здании или сооружении.

Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета должно содержать причину отказа с указанием на один или несколько пунктов, содержащих основания для отказа, и указания на допущенные нарушения.

Решение об отказе должно быть принято не более чем через *18 календарных дней* со дня подачи заявления о кадастровом учете.

Если в заявлении указан электронный адрес заявителя, ОКУ не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе кадастрового учета, направляет уведомление о принятии такого решения по указанному адресу.

Орган кадастрового учета обязан выдать решение об отказе в кадастровом учете на бумажном носителе не позднее рабочего дня, следующего за пятым рабочим днем со дня истечения установленного законом срока (*18 календарных дней*) соответствующему заявителю или его представителю лично под расписку; направить такое решение посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному в заявлении почтовому адресу.

Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке.

***Документы, которые должен получить заявитель:***

1) кадастровый паспорт объекта недвижимости (при постановке объекта на учет);

2) кадастровая выписка, содержащая новые сведения об объекте (при учете произошедших изменений);

3) кадастровая выписка, где указаны данные о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав (при учете части объекта недвижимости);

4) кадастровая выписка, содержащая информацию о прекращении существования объекта недвижимости (при снятии с учета).

#### **4.1. Особенности осуществления кадастрового учета объектов недвижимости**

##### **4.1.1. Кадастровый учет при образовании объектов недвижимости**

Если из одного объекта недвижимости образуется два или более объекта недвижимости (например, из одного земельного участка образуется несколько), то представляется *одно* заявление о постановке всех образуемых объектов на кадастровый учет и *следующие* документы:

1) межевой план, а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке;

2) технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства или копия разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию;

3) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя).

Сведения о присвоенных кадастровых номерах (постановка на учет) всем вновь образуемым объектам недвижимости вносятся *одновременно*.

При образовании нового объекта в результате выделения его из объекта недвижимости подается только *одно* заявление о постановке на кадастровый учет нового объекта недвижимости и *следующие* документы:

1) межевой план, а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке;

2) технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства или копия разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию;

3) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя).

Выделение нового объекта из объекта недвижимости возможно, только если выдел не влечет несоразмерного ущерба имуществу. Под

таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его, неудобство пользования и т.п.

*Например*, при выделе доли в натуре, возникшем при разделе жилого дома, выдел (части жилого дома и нежилых построек) возможен, если он не влечет несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. Под *таким* ущербом следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление *на долю* помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими.

Учет изменений в преобразуемых (первоначальных) объектах недвижимости (*включая земельные участки*) или в соответствующих случаях снятие с учета преобразуемых объектов осуществляется без заявления в течение *трех рабочих дней* с даты регистрации прав на образованные из первоначальных объектов недвижимости иные объекты недвижимости. Данная процедура выполняется одновременно с постановкой на учет образованных из таких объектов недвижимости иных объектов недвижимости, если право собственности на все образованные объекты возникает в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в ЕГРП.

Сведения, носящие *временный* характер, вносятся в ГКН только в предусмотренных Федеральным законом о ГКН случаях и используются только в целях, связанных с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. По истечении определенного времени *временные* сведения либо становятся кадастровыми, либо аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

Данные положения распространяются на все виды преобразований объекта недвижимости: *выделение, объединение, разделение*. *Временные* сведения вносятся при постановке на учет образованного объекта недвижимости, а утрачивают *временный* характер со дня государственной регистрации права на новый (образованный) объект.

Если по истечении пяти лет со дня постановки на учет объекта недвижимости не осуществлена *государственная регистрация права* на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

При исключении сведений из государственного кадастра недвижимости ОКУ направляет не позднее следующего рабочего дня документы, поданные для постановки на кадастровый учет вместе с заявлением о постановке на кадастровый учет по почтовому адресу заявителя, указанному в заявлении.

С заявлением об учете адреса правообладателя объекта недвижимости вправе обратиться собственник данного объекта недвижимости с заявлением об учете адреса правообладателя земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования или аренды (*договор аренды заключен на срок более пяти лет*) вправе обратиться лицо, обладающее этим земельным участком на указанном праве.

Особенности кадастрового учета земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка или земельных участков, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

#### **4.1.2. Кадастровый учет отдельных видов объектов недвижимости**

##### ***Земельные участки.***

В отношении земельных участков предусмотрено, что внесенные в ГКН сведения при постановке на учет такого земельного участка носят *временный* характер. Это обусловлено спецификой природы земельного участка. В отличие от ОКС сведения о земельных участках чаще могут подвергаться изменениям (*например, преобразование в другой земельный участок, уточнение отдельных характеристик участка: площади, координат границ и т.д.*).

*Временный* характер сведений о земельных участках связан, прежде всего, с тем, чтобы не допустить ситуации, когда вновь образованный земельный участок как *объект недвижимости* в принципе существует, т.к. соответствующие сведения о нем внесены в ГКН, а как *объект гражданского оборота* – нет, т.к. вещные права на него не зарегистрированы. (*Например, если ОКУ было принято решение о постановке земельного участка, образованного в результате преобразования земельного участка, на кадастровый учет, но в определенный срок не были осуществлены действия по государственной регистрации прав на него, то сведения об этом участке исключаются из сведений государственного кадастра недвижимости*). Поэтому внесенные в ГКН сведения о земельных участках, образованных в результате преобразования земельного участка, утрачивают *временный* характер только со дня государственной регистрации права на вновь образованный земельный участок.

Если по истечении пяти лет со дня постановки земельного участка, образованного в результате преобразования земельного участка, на кадастровый учет не осуществлена государственная регистрация права на него,

такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

Орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем исключения таких сведений из государственного кадастра недвижимости, направляет заявителю или его представителю представленные вместе с заявлением о кадастровом учете этого земельного участка документы:

- межевой план земельного участка;
- копию документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (*если местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ*);
- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (*если с заявлением обращается представитель заявителя*).

Образуемые земельные участки снимаются с учета без заявления на основании документов, поступивших в ОКУ в порядке информационного взаимодействия и подтверждающих государственную регистрацию прав на земельные участки, образованные в результате образования таких земельных участков. Указанный учет осуществляется на основании таких документов в срок не более чем *три рабочих дня* со дня их поступления в ОКУ.

Орган кадастрового учета снимает с учета часть земельного участка, сведения о котором внесены в ГКН, в случае снятия с учета ОКС (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) в связи с прекращением их существования.

Помимо образования земельного участка необходимо вносить изменения в ГКН, связанные с изменением *отдельных* свойств земельного участка.

В частности, кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ проводится при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Внесение таких изменений в ГКН может потребоваться для земельных участков, которые были сформированы и поставлены на кадастровый учет до вступления в силу Федерального закона «О ГКН», предусматривающего особые правила по подготовке описания местоположения границ земельного участка, особые требования к подготовке межевого плана и т.д.

При кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка, которые одновременно являются границами другого земельного участка, ОКУ одновременно вносит соответствующие изменения во внесенные в ГКН сведения о местоположении границ такого смежного земельного участка, *т.к. когда меняются данные о границах одного земельного участка, это не может не сказаться на других соседних земельных участках.*

*Данный порядок не применяется к внесению изменений в связи с преобразованием земельного участка путем выдела доли в натуре.*

При кадастровом учете в связи с преобразованием земельного участка при выделе из него доли в натуре представляются только заявление о постановке на учет такого образуемого земельного участка и необходимые для его кадастрового учета документы.

### ***Помещения.***

Помещения, расположенные в тех зданиях и сооружениях, которые не поставлены на кадастровый учет в качестве самостоятельных объектов недвижимости, ставятся на данный учет при условии *одновременной* постановки на учет такого здания или сооружения, т.к. пока не существует здания, не может существовать и помещение в нем.

В этом случае представляются **одно** заявление о постановке на учет указанного помещения и здания (сооружения) в котором находится данное помещение и *необходимые* для кадастрового учета документы.

*Данные правила не применяются при осуществлении кадастрового учета жилых помещений в многоквартирном доме. При постановке на учет многоквартирного дома ОКУ осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений, включая помещения, которые составляют общее имущество такого многоквартирного дома. Технический план многоквартирного дома должен содержать сведения обо всех помещениях.*

При снятии с кадастрового учета помещений, расположенных в *существующих* зданиях и сооружениях, и помещений, расположенных в зданиях и сооружениях, *снимаемых* с учета, предусмотрены *особые* условия процедуры снятия.

Снятие с учета помещения после государственной регистрации права собственности на здание или сооружение, в котором оно расположено, допускается на основании заявления собственника здания или сооружения либо его представителя и необходимых для кадастрового учета документов. Однако такое помещение не может быть снято с кадастрового учета без участия его собственника. Заявление о снятии с учета одного, одновременно двух и более либо всех помещений, расположенных в здании или сооружении, может быть представлено в ОКУ только собственником (или его представителем) таких помещений в принадлежащем ему же здании

или сооружении. Таким образом, собственник здания и помещений в нем может в добровольном порядке принять решение о снятии последних с кадастрового учета, но при этом должен учитывать, что с этого момента такие помещения уже не смогут быть *самостоятельными* объектами гражданского оборота. Учитывая, что помещения продолжают физически существовать, представлять вместе с заявлением о снятии помещений с кадастрового учета *акт обследования* о прекращении существования не требуется.

Если здания и сооружения перестают существовать как *объекты недвижимого имущества* в силу их уничтожения или разрушения, то и *помещения*, расположенные в них, не могут остаться объектами недвижимого имущества и самостоятельными объектами гражданского оборота. Поэтому при осуществлении кадастрового учета здания или сооружения в связи с прекращением его существования ОКУ одновременно снимает с учета все помещения в таком здании или сооружении. И наоборот: при осуществлении кадастрового учета помещения в связи с прекращением его существования, если представленный с заявлением о снятии с учета этого помещения акт обследования подтверждает прекращение существования в целом здания или сооружения, в которых было расположено это помещение, ОКУ снимает с учета такое здание или сооружение и все расположенные в нем помещения.

Основанием для снятия с учета *этих* помещений или *таких* зданий и сооружений являются *заявление* о снятии с учета *такого* помещения, здания или сооружения и *акт обследования* соответствующих объектов недвижимости.

*Особое* основание для снятия с кадастрового учета установлено для такого жилого помещения, как *комната* в квартире.

После государственной регистрации права собственности на квартиру ОКУ снимает с учета комнаты в *такой* квартире.

При постановке на учет объектов недвижимости, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения дачного хозяйства или садоводства, либо гаража, либо объектов, не являющихся ОКС (киоски, навесы), либо строений и сооружений вспомогательного использования и т.д. (ст. 51 Градостроительного кодекса РФ), выдача разрешения на строительство и реконструкцию не требуется. *Особенности* учета *таких* объектов заключаются в *упрощенном порядке* постановки на кадастровый учет на основании *декларации* о *таких* объектах недвижимости, поступившей в ОКУ от органа, осуществляющего государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним.

Форма декларации и состав включаемых в нее сведений должны быть установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Однако в развитие положений Федерального

закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» о *такой* декларации существует специальный подзаконный акт – приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 15 августа 2006 г. № 232 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимого имущества».

*Такая* декларация составляется физическими лицами самостоятельно и содержит об объекте недвижимого имущества следующие сведения:

- адрес (местоположение) объекта;
- вид – название (жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на дачном земельном участке; жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке; хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), индивидуальный гараж);
- назначение (жилое или нежилое);
- кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества;
- техническое описание объекта (площадь, количество этажей, год его создания, материал наружных стен *такого* объекта недвижимого имущества, подключение к сетям инженерно-технического обеспечения);
- сведения о правообладателе объекта недвижимого имущества;
- правообладатель объекта недвижимого имущества (фамилия, имя, отчество, дата рождения, гражданство, данные документа, удостоверяющего личность правообладателя, адрес постоянного проживания правообладателя);
- сведения об общей собственности на объект недвижимого имущества (общая совместная или общая долевая собственность, доля данного правообладателя).

В отношении кадастрового учета *части* объекта недвижимости предусматриваются *особенности*, во многом *аналогичные* постановке на кадастровый учет земельных участков, образованных в результате преобразования земельных участков.

#### **4.2. Кадастровый учет многоконтурных земельных участков**

На основании Федерального закона «О ГКН» прекратилась постановка на государственный кадастровый учет единых землепользований – составных земельных участков, куда могли входить садоводческие, полевые, лесные участки и т.п. Однако на основании письма от 16 января 2009 г. № 266 – ИМ/Д 23 допускается возможность постановки на государственный кадастровый учет «многоконтурных земельных участков».

*Многоконтурный земельный участок* – это объект недвижимости, границы которого представляют собой несколько замкнутых контуров,

*в связи с этим отдельные контуры границы земельного участка не являются земельными участками, входящими в состав многоконтурного земельного участка, либо его частями.*

Отличие между двумя этими понятиями заключается в том, что раньше *объектом* кадастрового учета было как само единое землепользование, так и его составные части, теперь же только сам многоконтурный земельный участок является *объектом* кадастрового учета.

Таким образом, ГКУ многоконтурных земельных участков осуществляется в общем порядке, ему присваивается **один** кадастровый номер. А в целях идентификации (в реестре объектов недвижимости и на кадастровой карте) контурам в границах многоконтурного земельного участка присваиваются *учетные* номера.

Границы образуемых многоконтурных земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) населенных пунктов (при этом такие конуры могут находиться в разных кадастровых кварталах).

Наименования земельных участков в ГКН включаются, если присвоение таких наименований предусмотрено действующим законодательством (садоводческие участки, полевые участки, лесные участки). Действующим законодательством не предусмотрено присвоение земельному участку наименований «единое землепользование» либо «многоконтурный земельный участок».

Сведения о многоконтурных земельных участках, ранее учтенных единых землепользованиях предоставляются ОКУ в форме кадастрового паспорта и кадастровой выписки. Предоставление данных документов, оформленных в отношении земельного участка, входящего в состав единого землепользования, **не допустимо!**

Если заинтересованное лицо запрашивает кадастровую выписку, содержащую сведения о некоторых земельных участках, входящих в состав ранее учтенного единого землепользования или условных земельных участков, либо о некоторых контурах границы многоконтурного земельного участка, то такая кадастровая выписка оформляется в отношении ранее учтенного единого землепользования или многоконтурного земельного участка, а разделы КВЗ – КВ6 такой кадастровой выписки могут содержать сведения в отношении отдельных (условных) земельных участков либо отдельных контуров границ.

### **4.3. Особенности кадастрового учета искусственного земельного участка**

*Искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, – это сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его*

*части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.*

Право собственности на искусственно созданный земельный участок регистрируется на основании *решения* о создании искусственного земельного участка и *разрешения на ввод* искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию, а также *договора* о создании искусственного земельного участка в случае, если на искусственно созданный земельный участок возникает право общей долевой собственности.

В случае если в представленном разрешении на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию одновременно предусмотрен ввод в эксплуатацию расположенного на нем ОКС, то государственная регистрация права собственности на указанный объект капитального строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на искусственно созданный земельный участок.

Далее рассмотрим, кто может стать собственником такого земельного участка:

1) Российская Федерация в следующих случаях: а) если создание искусственного земельного участка осуществлено за счет средств федерального бюджета; б) если создание искусственного земельного участка осуществлено в соответствии с решением о создании или расширении морского порта на основании концессионного соглашения;

2) субъект РФ, в случае если создание искусственного земельного участка осуществлено за счет средств бюджета субъекта РФ;

3) муниципальное образование, в случае если создание искусственного земельного участка осуществлено за счет средств местного бюджета;

4) физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, в случае если создание искусственного земельного участка осуществлено такими лицами на основании заключенного с ними договора о создании искусственного земельного участка, за исключением случаев, если он создан на основании концессионного соглашения.

Для чего может быть создан такой земельный участок?

В первую очередь, для целей строительства на таких участках зданий, сооружений и (или) их комплексного освоения в целях строительства, Например, строительство маяка, складов, парков и скверов, искусственного пляжа.

Для постановки на учет искусственно созданного земельного участка в ОКУ представляются следующие документы:

1) межевой план искусственного земельного участка;

2) документация по планировке территории в планируемых границах искусственного земельного участка;

3) копия разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию;

4) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя лица, имеющего право на обращение с заявлением о кадастровом учете (если с данным заявлением обращается представитель такого лица);

5) копия решения о создании искусственного земельного участка.

Внесенные в ГКН сведения при постановке на учет искусственно созданного земельного участка не носят временный характер.

В срок не более чем пять рабочих дней со дня завершения кадастрового учета искусственно созданного земельного участка ОКУ предоставляет кадастровую выписку об искусственно созданном земельном участке в орган, выдавший разрешение на создание искусственного земельного участка на водном объекте.

### **Контрольные вопросы**

1. Когда необходимо осуществлять кадастровый учет в отношении объектов недвижимости?

2. Какие сроки установлены для процедуры кадастрового учета?

3. Кто может обратиться с заявлением о кадастровом учете объекта недвижимости?

4. Какие документы необходимо предъявить для кадастрового учета, если объектом недвижимости является земельный участок?

5. Какие документы необходимо предъявить для кадастрового учета, если объектом недвижимости является здание или сооружение?

6. В каких случаях ОКУ может приостановить процедуру кадастрового учета?

7. В отношении каких случаев приостановление кадастрового учета недействительно?

8. Каковы первостепенные основания для отказа в осуществлении кадастрового учета?

9. Каковы дополнительные основания для отказа в осуществлении кадастрового учета?

10. Какие документы получает заявитель?

11. Каковы особенности процедуры кадастрового учета при преобразовании объекта недвижимости?

12. В чем заключаются особенности кадастрового учета в отношении отдельных видов объектов недвижимости – земельных участков?

13. В чем заключаются особенности кадастрового учета в отношении отдельных видов объектов недвижимости – помещений и квартир?

14. В отношении каких объектов недвижимости существует упрощенный порядок постановки на кадастровый учет?

15. Какие сведения содержит декларация о **таких** объектах недвижимости?

16. В чем заключается кадастровый учет в отношении многоконтурных земельных участков?

17. Дайте определение искусственно созданного земельного участка.

18. Каковы особенности кадастрового учета искусственного земельного участка?

## **5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА**

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающая в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
  - отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
  - определение кадастровой стоимости и составление отчета об оценке;
  - экспертизу отчета об оценке кадастровой стоимости;
  - утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
  - опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр объектов недвижимости.

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости проводится в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности [19; 20].

### **5.1. Планирование и организация работ по проведению государственной кадастровой оценки**

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законодательством субъекта РФ, по решению органа местного самоуправления не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

Перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки формируется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости.

При формировании такого перечня объектов недвижимости указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости.

Определение кадастровой стоимости осуществляется исполнителями-оценщиками в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [19], актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости [18; 26; 29].

Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан заключить договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости на страховую сумму в размере не менее чем 30 млн р.

Договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости должен быть заключен до подписания договора на проведение оценки.

Результаты работы исполнителя по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости предоставляются заказчику в виде отчета.

Отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.

Составление отчета об определении кадастровой стоимости осуществляется на бумажном и электронном носителях не менее чем в трех экземплярах.

Требования к отчету об определении кадастровой стоимости устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности [25].

В течение 30 дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе

повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

По результатам экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемая организация оценщиков дает экспертное заключение о соответствии или несоответствии этого отчета требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

Экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков о несоответствии отчета об определении кадастровой стоимости требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, включает в себя исчерпывающий перечень выявленных нарушений и их соответствующее обоснование.

Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости с учетом выявленных нарушений дорабатывает отчет об определении кадастровой стоимости и обеспечивает проведение его повторной экспертизы.

Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия экспертного заключения о его соответствии вышеперечисленным требованиям.

В течение 10 рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости утверждает результаты определения кадастровой стоимости.

В течение пяти дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости сведения о кадастровой стоимости и один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости направляются заказчиком работ по определению кадастровой стоимости в уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

В течение 10 рабочих дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости публикует информацию об утвержденных результатах определения кадастровой стоимости, в том числе о кадастровой стоимости, дате проведения последней государственной кадастровой оценки и иную информацию, определенную федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-

правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.

В случае если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности физических лиц, юридических лиц, то эти лица вправе подать запрос о предоставлении сведений о кадастровой стоимости в ОКУ на территории субъекта РФ по месту нахождения заказчика работ по определению кадастровой стоимости, которым утверждены результаты ее определения, и получить указанные сведения в порядке, установленном ст. 14 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности.

Комиссия создается органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке на территории соответствующего субъекта РФ. В состав комиссии входят по одному представителю органа исполнительной власти субъекта РФ, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, органа кадастрового учета, саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости, Национального совета по оценочной деятельности.

Типовые требования к порядку создания и работы комиссии устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение шести месяцев с даты их внесения в ГКН.

Для обжалования результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявление о пересмотре кадастровой стоимости).

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости и в ОКУ с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ по определению кадастровой стоимости и ОКУ обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

- кадастровый паспорт объекта недвижимости;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его государственной кадастровой оценки, в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

- отчет, в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

- иные документы.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

В течение семи дней с даты поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости.

Если заявление о пересмотре кадастровой стоимости было подано на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, то по результатам рассмотрения этого заявления комиссия вправе принять одно из следующих решений:

- об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования достоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости;

- о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования недостоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости.

В случае принятия решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости обеспечивает определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого было принято такое решение, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости было подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

В течение пяти рабочих дней с даты принятия по результатам рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости соответствующего решения комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости.

В течение 10 рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в ОКУ.

В течение 10 рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости ОКУ осуществляет их внесение в ГКН, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

Сведения о кадастровой стоимости используются для целей налогообложения и иных целей, предусмотренных законодательством РФ, с момента их внесения в ГКН.

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 ГКН внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущих за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обеспечивает определение кадастровой стоимости таких объектов недвижимости в порядке, установленном

уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Сведения, использованные при проведении государственной кадастровой оценки и сформированные в результате ее проведения, составляют фонд данных государственной кадастровой оценки. В целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обеспечивает сбор исходных данных, результатов проведения государственной кадастровой оценки, а также проведение мониторинга рынка недвижимости. Порядок ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда устанавливается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

## **5.2. Формирование и предоставление перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке**

Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром) по запросу заказчика [24]. К запросу в данный орган заказчик прилагает следующие полные и непротиворечивые сведения:

- наименование субъекта РФ, в границах которого расположены объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке;
- наименование муниципального образования, в границах которого расположены объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, в случае если государственной кадастровой оценке подлежат не все объекты недвижимости, расположенные на территории не всех муниципальных образований, входящих в состав субъекта РФ;
- виды объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- категории земель, если объектами недвижимости, подлежащими оценке, являются земельные участки;
- дату, по состоянию на которую необходимо сформировать перечень.

Перечень формируется в течение 30 рабочих дней с даты поступления от заказчика работ полных и непротиворечивых сведений.

Перечень состоит из графической и текстовой частей. Графическая часть формируется в виде файлов, содержащих следующие сведения:

- о границах и об учетных номерах кадастровых кварталов;
- о границах населенных пунктов;

- о границах муниципальных образований;
- о границах и кадастровых номерах земельных участков;
- о контурах и кадастровых номерах зданий, сооружений, ОНС на земельных участках.

Текстовая часть перечня формируется в виде файлов, включающих общие сведения о формируемом перечне и сведения об объектах недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, актуальные на дату формирования перечня.

Общие сведения включают следующие данные:

- дату формирования перечня;
- наименование субъекта РФ;
- наименование муниципального образования, в случае если государственной кадастровой оценке подлежат объекты недвижимости, расположенные на территории не всех муниципальных образований, входящих в состав субъекта РФ;
- виды объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- общее количество объектов недвижимости, подлежащих оценке и указанных в перечне.

Сведения об объектах недвижимости, включаемых в перечень, содержат информацию, предусмотренную ст. 7 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [21]:

- вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, ОНС);
- кадастровый номер и дату внесения данного кадастрового номера в ГКН;
- кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение; номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности); описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;
- площадь, определенную с учетом установленных требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение;
- кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или ОНС, если объектом недвижимости является здание, сооружение или ОНС;
- номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости;
- кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;

- адрес объекта недвижимости или, при отсутствии такого адреса, описание местоположения объекта недвижимости (субъект РФ, муниципальное образование, населенный пункт и т.п.);
- сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;
- сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;
- сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;
- категорию земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;
- разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок;
- назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;
- назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;
- вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;
- назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;
- количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);
- материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;
- год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;
- основную характеристику объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемую порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;
- степень готовности ОНС в процентах;

- основную характеристику объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемую порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является ОНС;

- проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которого не завершено, если объектом недвижимости является ОНС;

- наименование здания, сооружения, определяемое порядком ведения государственного кадастра недвижимости, при наличии такого наименования.

Если объектом недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, является помещение, то в текстовую часть перечня включаются следующие сведения о здании или сооружении, в котором расположено помещение:

- вид объекта недвижимости;
- назначение здания или сооружения;
- количество этажей здания или сооружения, в том числе подземных;
- материал наружных стен;
- год ввода в эксплуатацию здания или сооружения.

### **5.3. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости**

*Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.*

Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

Под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики. В рамках процесса проведения оценки используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие мероприятия:

- заключение договора с исполнителем на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- определение состава ценообразующих факторов объектов оценки;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
- группировку объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение модели оценки;
- анализ качества модели оценки;
- расчет кадастровой стоимости;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

Выбор оценочных подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком (исполнителем) самостоятельно. Выбор этих инструментов оценки должен быть обоснован. Определение кадастровой стоимости объектов оценки выполняется как с использованием компьютерного моделирования (моделей), так и без него.

### **5.3.1. Заключение договора с исполнителем на проведение кадастровой оценки недвижимости**

После формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, и отбора исполнителя работ (оценщика) между заказчиком работ (органом, принявшим решение о проведении государственной кадастровой оценки) и исполнителем работ заключается договор на проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Договор, в том числе, включает задание на проведение кадастровой оценки. В задании содержится полный перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке. Перечень объектов недвижимости предоставляется исполнителю заказчиком.

Перечень объектов недвижимости должен содержать *количественные* и *качественные* характеристики, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном

кадастре недвижимости; перечень объектов оценки не должен содержать противоречивые данные.

В целях эффективной организации работы по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости земельные участки с расположенными на них улучшениями (строениями, зданиями, сооружениями и т.д.) группируются в соответствии с видами разрешенного использования.

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.

Для незастроенных земельных участков при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования.

Для застроенных земельных участков при отсутствии установленного вида разрешенного использования вид разрешенного использования принимается исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

### **5.3.2. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов**

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов, определяющих стоимость объектов оценки, осуществляется оценщиком (исполнителем).

Состав ценообразующих факторов устанавливается на основе анализа рынка объектов недвижимости. В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Ценообразующие факторы можно подразделить на два типа: *качественные* и *количественные*. Качественные параметры нельзя непосредственно измерить, посмотреть визуально или проверить. Чаще всего, но не всегда, качественное описание субъективно. Примерами *качественных* параметров могут служить следующие характеристики:

- транспортная доступность к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения; основным градообразующим предприятиям, местам рекреации;
- обеспеченность инженерными коммуникациями и благоустройство территории;

- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- историческая ценность застройки,
- эстетическая и ландшафтная ценность;
- состояние окружающей среды;
- санитарные условия;
- престижность территории;
- внешний вид, состояние сооружения и т.д.

Для удобства использования параметров качественного типа при построении моделей массовой оценки качественные данные часто переводятся в бинарные переменные (переменные «да – нет»), которые могут принимать только два значения: «1» либо «0» в зависимости от того, присутствует данная характеристика объекту или нет. Примером вопроса, который ставится в случае такой переменной, может быть вопрос «Выходит ли данное здание своим фасадом на магистральную улицу?».

Такой качественный параметр, как состояние здания, можно охарактеризовать словесной формулировкой типа «плохое», «удовлетворительное», «среднее», «хорошее», а затем перечисленные рейтинги привести к определенному масштабу, который будет отражать относительную привлекательность здания. Например, среднее состояние можно принять за 100 %, а крайним значениям (плохому и хорошему) присвоить величины в 60 % и 120 % соответственно.

*Количественные* ценообразующие факторы основаны на измерении или подсчете. К таким параметрам относятся, например, общая полезная площадь, количество комнат, строительный объем, год постройки и т.д. Количественные характеристики относятся к объективным параметрам объекта недвижимости.

В целях сбора сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости проводится анализ возможных источников информации.

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости в составе населенных пунктов осуществляется, прежде всего, из следующих источников информации, содержащих достоверные сведения:

- фонда данных государственной кадастровой оценки;
- базы данных государственного кадастра недвижимости;
- государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- фондов данных и баз данных, имеющихся в распоряжении организаций и учреждений субъекта РФ и муниципальных образований.

Значения ценообразующих факторов отдельных объектов недвижимости или групп объектов недвижимости могут определяться на основании сведений, содержащихся в открытом доступе (Интернет, туристические карты и т.п.).

В целях предоставления информации исполнителю заказчиком на основании дежурной карты кадастрового деления кадастровых районов и населенных пунктов создаются слои цифровых тематических карт населенных пунктов:

- слой границы субъекта РФ;
- слой границ муниципальных образований (муниципальных районов и городских округов);
- слой населенных пунктов (дискретные объекты);
- слой улиц в составе населенных пунктов;
- слой кадастровых кварталов в составе населенных пунктов;
- слой земельных участков в составе населенных пунктов;
- слои, содержащие информацию об объектах инфраструктуры;
- слои ценообразующих факторов в составе населенных пунктов;
- слои объектов-аналогов в составе населенных пунктов;
- слои предыдущих результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

Для наглядности и визуализации могут быть созданы другие дополнительные слои.

К ценообразующим факторам, характеризующим объект оценки и которые можно определить, используя картографическую информацию, относятся:

- расстояние до центра населенного пункта;
- наличие вблизи объекта оценки зон рекреации (парка, водоема, стадиона);
- расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта;
- расстояние до железнодорожного (речного, автобусного) вокзала;
- расстояние до ближайшего объекта здравоохранения, объекта общественно-культурного назначения, спортивно-оздоровительного комплекса;
- расстояние до крупных промышленных объектов;
- расстояние до крупных торговых центров, площадок и др.

В целях создания корректных слоев цифровых тематических карт проводится контроль качества информации, который включает контроль полноты, качества, топологической корректности пространственных данных.

При применении методов массовой оценки в случае отсутствия у оценщика такой информации не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов,

установленных законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

### **5.3.3. Формирование групп объектов оценки**

Все объекты, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки. Разбивка на группы проводится на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки.

Объекты недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть отнесены в группы совместно с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы.

### **5.3.4. Сбор рыночной информации об объектах недвижимости для каждой сформированной группы**

Для построения моделей оценки для каждой сформированной группы объектов недвижимости осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости.

Сбор рыночной информации включает в себя следующие этапы:

- определение и выбор источников рыночной информации и проверка их достоверности;
- сбор информации о рыночных ценах и (или) величине рыночной арендной платы за объекты недвижимости;
- статистический анализ рыночных данных.

В качестве источников информации о рынках различных видов недвижимости могут быть использованы:

- официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов государственной власти и местного самоуправления;
- средства массовой информации, в том числе официальные сайты предприятий, организаций, размещающих объявления о рынке недвижимости;
- отчеты об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

Данные источники рыночной информации проверяются на периодичность и регулярность обновления информации, наличие сведений об отобранных ценообразующих факторах.

Наиболее полную и достоверную информацию могут предоставить следующие участники рынка недвижимости:

- учреждения по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- комитеты по управлению имуществом;
- отделения Российского фонда федерального имущества;
- организации арбитражных управляющих;
- организации оценщиков;
- риэлторские организации.

Участники рынка недвижимости могут предоставлять информацию непосредственно по запросу, а также через средства массовой информации в двух вариантах:

- через электронные средства массовой информации (сайты различных агентств недвижимости, Интернет-версии печатных изданий, Интернет-доски объявлений);
- через печатные средства массовой информации федерального, регионального и местного уровней.

Каждый из источников информации обладает той или иной степенью надежности информации, информативности, адекватности и релевантности.

Сбор информации следует проводить, прежде всего, с использованием наиболее информативных, достоверных, адекватных источников, с наибольшей релевантностью содержащихся в них сведений.

Наиболее достоверной информацией о рынке недвижимости являются сведения учреждений по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В этих учреждениях можно получить информацию об ипотечных сделках, продажах имущества организаций-банкротов и т.д. Комитеты по управлению имуществом и отделения Российского фонда федерального имущества предоставляют информацию о сделках, совершенных с муниципальным, региональным или федеральным имуществом.

Помимо этого, ежегодно для продажи, установления арендной платы и других целей органы муниципальной, региональной и федеральной власти проводят оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся, соответственно, в муниципальной, региональной и федеральной собственности, формируя соответствующий информационный ресурс о рынке недвижимости. Данный информационный ресурс содержит как подробное описание самих оцениваемых объектов, так и обзоры рынков недвижимости в ее различных сегментах.

Достаточно обширными базами данных обладают оценочные, риэлторские и рекламные фирмы, специализирующиеся на рынке недвижимости.

В подобных источниках информации может содержаться до 50 % всего объема предложения по продаже или аренде недвижимости в пределах конкретного региона. Преимущество источников такого рода заключается в том, что сведения об объектах недвижимости содержатся в структурированном виде, что значительно упрощает поиск.

Электронные доски объявлений предоставляют информацию с низкой достоверностью и слабой структурированностью сведений об объектах недвижимости.

Возможными источниками информации могут быть печатные средства массовой информации. Именно анализ информации, содержащейся в местных периодических печатных изданиях, может помочь при сборе данных по конкретному населенному пункту или административному району.

В качестве необходимой рыночной информации используются:

- цены сделок купли-продажи, аренды, ипотеки;
- цены предложения на совершение сделок купли-продажи, аренды;
- цены спроса на совершение сделок купли-продажи, аренды;
- рыночная стоимость объектов недвижимости в границах населенных пунктов, установленная в отчетах об оценке;
- коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости;
- иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

При недостаточной информации о ценах продажи земельных участков их рыночная стоимость может быть рассчитана в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» [17].

Основным приемом оценки земли является метод сравнения продаж. Он всегда предпочтительнее, если есть информация о достаточном количестве сделок. Когда нет достаточной информации по заключенным сделкам, приходится прибегать к другим методам.

Когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений, расчет рыночной стоимости земельных участков удобно осуществлять *методом капитализации* земельной ренты по формуле

$$V_L = \frac{P}{R_L},$$

где  $V_L$  – рыночная стоимость земельного участка, р.;  $P$  – арендная плата за земельный участок за вычетом потерь от недоиспользования и операционных расходов арендодателя, р.;  $R_L$  – коэффициент капитализации арендной платы.

Если имеется информация о рыночной цене единых объектов недвижимости, включающих земельные участки и здания или сооружения, то осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков следующими методами.

*Метод выделения по формуле*

$$V_L = V - V_B,$$

где  $V$  – рыночная цена единого объекта недвижимости, р.;  $V_B$  – стоимость воспроизводства или замещения зданий, строений, сооружений с учетом их износа и устаревания, р.

Основным условием применения этого метода является соответствие существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений его наиболее эффективному использованию. В противном случае может получиться отрицательная величина.

*Метод распределения по формуле*

$$V_L = L \cdot V,$$

где  $L$  – доля стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Если существует информация об арендной плате за единые объекты недвижимости, включающие земельные участки, то расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав единого объекта недвижимости, осуществляется *методом остатка* по формуле

$$V_L = \frac{I - V_B \cdot R_B}{R_L},$$

где  $I$  – чистый операционный доход, приходящийся на единый объект недвижимости;  $V_B$  – рыночная стоимость зданий, сооружений;  $R_B$  – коэффициент капитализации доходов от зданий, сооружений;  $R_L$  – коэффициент капитализации доходов от земли.

Всю собранную информацию прежде всего необходимо проанализировать и проверить по следующим критериям:

- правильности собранной рыночной информации;
- достоверности собранной рыночной информации;
- полноты собранной рыночной информации.

Проверка правильности собранной рыночной информации проводится на грамматические или фактологические ошибки.

Проверка на достоверность собранной рыночной информации предполагает:

- проверку существования указанных источников информации;
- проверку на достоверность информации о местоположении объекта;

- проверку на непротиворечивость данных об объекте (одинаковая размерность, правильность соотношений между ценообразующими факторами (например, этаж и этажность);

- проверку даты продажи на актуальность.

Проверка полноты рыночной информации включает контроль наличия значений всех ценообразующих факторов у всех объектов.

В целях обеспечения сопоставимости рыночной информации и приведения значений ценообразующих факторов к единому эквиваленту вносятся необходимые поправки:

- на отличие даты оценки и даты совершения сделки или публикации сведений;

- на уторгование (при использовании информации о ценах предложения и спроса);

- на наличие особых условий сделки и др.

Все внесенные поправки должны быть описаны и обоснованы для каждой группы объектов недвижимости в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки № 3 [31].

Полученная и проверенная база данных рыночной информации подвергается статистическому анализу. В процессе статистического анализа для каждой группы объектов недвижимости выполняется следующее:

- обнаруживается и устраняется из базы данных информация об объектах недвижимости с резкими отклонениями в значениях рыночной стоимости и (или) в значениях тех или иных ценообразующих факторов;

- проводится проверка на непротиворечивость и объяснимость рыночной информации, используемой для построения модели расчета кадастровой стоимости;

- проводится проверка достаточности и репрезентативности исходной рыночной информации.

Непротиворечивость и объяснимость рыночной информации означает, что объекты недвижимости одной группы с аналогичными характеристиками должны иметь близкую рыночную цену; объекты недвижимости группы с лучшими (худшими) характеристиками должны иметь большую (меньшую) рыночную цену.

Анализ на непротиворечивость и объяснимость рыночной информации для каждой группы может проводиться следующими методами:

- визуальным отслеживанием изменения рыночных цен по карте;

- сравнением рыночных цен и (или) значений ценообразующих факторов объектов недвижимости со схожими характеристиками.

Количество рыночной информации считается достаточным, если объем выборки составляет не менее  $6 \cdot (m + 1)$ , где  $m$  – количество ценообразующих факторов, отобранных для построения модели расчета.

Собранная рыночная информация должна отвечать требованию репрезентативности<sup>1</sup>. Рыночная информация считается репрезентативной, если в выборке присутствуют объекты рыночной информации, ценообразующие факторы которых принимают значения, характерные для объектов недвижимости данной группы. Требования к составу объектов рыночной информации различаются для количественных и качественных факторов. Каждое значение качественного ценообразующего фактора, присутствующее в исходной выборке объектов недвижимости данной группы, должно присутствовать хотя бы один раз в выборке рыночных объектов в данной группе. При этом для улучшения качества в выборке рыночных объектов недвижимости желательно присутствие каждого значения качественного фактора данной группы не менее шести раз.

Диапазон значений количественного ценообразующего фактора в выборке рыночных объектов сформированной группы должен совпадать с диапазоном значений фактора исходной выборки данной группы. При этом структура наличия значений фактора на данном интервале не должна сильно отличаться у исходной и рыночной выборок. Выполнение данных обязательных условий является необходимым, но не достаточным условием репрезентативности выборки рыночных объектов.

При недостаточности и (или) нерепрезентативности рыночной информации производится дополнительный сбор рыночной информации и ее соответствующая обработка.

Дополнительный сбор рыночной информации может проводиться в следующих направлениях:

- использование близких по характеристикам объектов недвижимости из других групп (подгрупп);
- исследование уже отобранных источников информации;
- включение в выборку данных по объектам недвижимости, которые были ранее исключены, например, из-за отсутствия информации по ряду ценообразующих факторов или наличия особых условий совершения сделок;
- поиск дополнительных источников информации;
- использование имеющихся результатов оценки рыночной стоимости отдельных объектов недвижимости сформированной группы.

При отсутствии возможности сбора дополнительной рыночной информации может быть уменьшено количество ценообразующих факторов, включаемых в модель и (или) проведена оценка рыночной стоимости

---

<sup>1</sup> Репрезентативность – представительность выборки статистических, экономических показателей, используемых для анализа экономических процессов и явлений, зависит от достоверности и достаточности имеющихся показателей в той совокупности, которая выбрана для анализа (такая совокупность именуется выборкой, выборочной совокупностью)

объектов недвижимости, имеющих характеристики, сходные с характеристиками объектов оценки данной группы.

Для каждой группы на основании анализа сформированной выборки определяются ценообразующие факторы, в наибольшей степени влияющие на стоимость объектов недвижимости в данной группе.

Выбор ценообразующих факторов для построения моделей может осуществляться двумя методами: *экспертным* и (или) *корреляционно-регрессионным*.

*Экспертный метод* предполагает выбор ценообразующих факторов объектов недвижимости группы на основе экспертного мнения. Выбор каждого фактора стоимости должен быть обоснован.

*Корреляционно-регрессионный метод* предполагает выбор в качестве ценообразующих тех факторов, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости данной группы. С этой целью производятся:

- расчет коэффициентов корреляции ценообразующих факторов с рыночными стоимостями по формуле

$$r_{ky} = \frac{N \cdot \sum_{i=1}^N x_i^k \cdot y_i - \sum_{i=1}^N x_i^k \cdot \sum_{i=1}^N y_i}{\sqrt{\left[ N \cdot \sum_{i=1}^N (x_i^k)^2 - \left( \sum_{i=1}^N x_i^k \right)^2 \right] \cdot \left[ N \cdot \sum_{i=1}^N (y_i)^2 - \left( \sum_{i=1}^N y_i \right)^2 \right]}}$$

где  $r_{ky}$  – коэффициент корреляции  $k$ -го ценообразующего фактора  $x(k)$  с рыночной стоимостью объекта недвижимости;  $y$  – рыночная стоимость объекта недвижимости;  $N$  – количество объектов в экспериментальной выборке;

- расчет коэффициентов значимости  $R_k$  фактора  $x(k)$  по формуле

$$R_k = \frac{r_{kr}}{r_{\max}}$$

где  $r_{\max}$  – максимальный из найденных коэффициентов корреляции;  $m$  – количество ценообразующих факторов;  $k = 1, \dots, m$ .

- выбор из всех коэффициентов значимости коэффициентов со значениями не менее 0,2 – 0,3. Соответствующие этим коэффициентам значимости ценообразующие факторы являются теми факторами, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости сформированной группы.

Из совокупной выборки в каждой группе формируются экспериментальная и контрольная выборки. На основе экспериментальной выборки

происходит построение модели. На контрольной выборке проверяется качество построенных моделей.

Формирование экспериментальной и контрольной выборок производится следующим образом [29]:

- 1) объекты исходной выборки упорядочиваются по возрастанию их зависимой переменной (рыночной стоимости);
- 2) из упорядоченной подобным образом выборки объекты поочередно относятся к экспериментальной и к контрольной выборкам.

### **5.3.5. Построение моделей оценки**

Для каждой сформированной группы объектов оценки оценщиком должна быть разработана модель оценки, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу.

*Под моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной, в качестве которой выступает кадастровая стоимость объектов недвижимости, и независимыми переменными (значениями соответствующих ценообразующих факторов).*

Оценочные модели служат для обоснования и прогноза кадастровой стоимости объектов на базе имеющихся данных о недвижимости. Модели строятся таким образом, чтобы адекватно отразить действие ценообразующих факторов на конкретном рынке, они основаны на трех основных подходах к определению стоимости:

- затратном подходе;
- сравнительном подходе;
- доходном подходе.

Все три подхода имитируют рыночные процессы. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком исходя из особенностей вида разрешенного использования земельных участков или назначения объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

Разработка модели оценки состоит из следующих этапов:

- построение структуры моделей оценки (формы связи кадастровой стоимости и ценообразующих факторов);
- выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на основе анализа достоверности использованной информации и точности моделей оценки.

Процесс построения структуры модели можно разбить на два этапа:

- 1) спецификация основной структуры модели;
- 2) калибровка модели.

Спецификация представляет собой процесс построения модели на основе экономической теории, теории оценки и рыночного анализа. Спецификация включает выбор ценообразующих факторов и определение их взаимозависимостей и отношений со стоимостью объекта оценки.

Независимые переменные – это ценообразующие факторы (жилая площадь, транспортная доступность, валовой доход и т.п.), являющиеся величинами, которые используются для прогнозирования или обоснования значений кадастровой стоимости объекта недвижимости. При спецификации модели необходимо решить, какие факторы нужно использовать и каким образом они связаны между собой.

Калибровка модели представляет собой процесс расчета неизвестных параметров для каждой независимой переменной (коэффициентов модели), например, строительных затрат и физического износа здания в затратном подходе, значений поправок в сравнительном подходе, коэффициента капитализации в доходном подходе. Следует отметить, что в каждом из оценочных подходов модель калибруется по-разному.

Стоимость объекта оценки зависит от *качественных* и *количественных* характеристик самого объекта оценки (земельного участка, здания, сооружения, помещения), а также от внешних качественных характеристик, таких как местоположение и фактор времени. *Количественные* характеристики подлежат измерению. К ним можно отнести общую полезную площадь, число номеров в гостинице, площадь земельного участка и др. К *качественным* характеристикам земельного участка можно отнести, например, топографию, форму, пейзаж, интенсивность движения транспорта и т.д. К *качественным* характеристикам здания можно отнести качество постройки, физическое состояние, дизайн, планировку помещений и т.д.

*Количественные* параметры, связанные с размерами, являются аддитивными и при формировании уравнения модели суммируются. *Качественные* характеристики фигурируют в уравнении модели в виде коэффициентов, т.е. являются мультипликативными, поэтому перемножаются. После того как значения стоимости здания, сооружения, земельного участка или помещения определены, они умножаются на произведение внешних качественных параметров.

Полную модель определения стоимости с учетом *качественных* и *количественных* параметров можно представить в следующем виде:

$$V = \Pi k_k \cdot (\Pi Qk \cdot \Sigma QA), \quad (5.1)$$

где  $\Pi k_k$  – произведение внешних качественных параметров;  $\Pi Qk$  – произведение качественных параметров здания, сооружения, земельного участка, помещения;  $\Sigma QA$  – сумма аддитивных параметров здания, сооружения, земельного участка, помещения.

Приведенная структура модели способна отражать состояние рынка, но является достаточно сложной в калибровке при применении программного обеспечения. Поэтому чаще используют более простые структурные модели, дающие удовлетворительные результаты.

Линейная (аддитивная) модель имеет вид

$$y = a_0 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n,$$

где  $y$  – зависимая переменная (рыночная стоимость объекта недвижимости);  $x_1, \dots, x_n$  – независимые переменные (ценообразующие факторы объекта недвижимости);  $a_1, \dots, a_n$  – коэффициенты при независимых переменных;  $n$  – число ценообразующих факторов;  $a_0$  – константа.

В аддитивной модели зависимая переменная вычисляется путем суммирования произведений каждой независимой переменной на свой коэффициент и прибавления некоторой константы.

Зависимая и независимые переменные выбираются при построении (спецификации) модели. Значения коэффициентов  $a_1, \dots, a_n$  определяются в процессе калибровки модели.

В мультипликативных моделях независимые переменные возводятся в степени, показателями которых служат константы при независимых переменных, либо сами служат показателями степени. Результаты затем перемножаются.

Мультипликативная модель может иметь следующий вид:

$$y = a_0 \cdot x_1^{a_1} \dots x_k^{a_k} \cdot a_{k+1}^{x_{k+1}} \dots a_n^{x_n},$$

где  $x_{k+1}, \dots, x_n$  – двоичные факторы со значениями «0», «1».

Мультипликативная степенная модель без выделения бинарных факторов имеет следующий вид:

$$y = a_0 \cdot x_1^{a_1} \dots x_n^{a_n}.$$

Мультипликативные модели непосредственно отражают полную картину влияния ценообразующих факторов, действующих на рынках недвижимости.

Возможно построение и использование других типов упрощенных моделей.

Смешанные модели объединяют аддитивные и мультипликативные компоненты. Это позволяет строить качественные и содержательные модели, но калибровать их сложно. Уравнение (5.1) является типичным примером смешанной модели.

Следует иметь в виду, что, используя схожие методы анализа и одинаковый набор исходных данных, разные разработчики моделей могут

прийти к разным заключениям, в результате чего построенные ими модели могут иметь существенные отличия. Тем не менее, на основе одной и той же базы данных можно построить множество в равной степени точных и объяснимых моделей.

В случае недостаточности рыночной информации для построения моделей оценки проводится оценка рыночной стоимости, определяемой индивидуально для конкретных объектов недвижимости.

Решение уравнений построенных моделей с определением неизвестных параметров и коэффициентов при ценообразующих факторах производится с использованием специально разработанных компьютерных программ, включающих электронные таблицы, графики, инструменты многофакторного статистического анализа и т.д.

### **5.3.6. Создание моделей затратного подхода**

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки за вычетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

На первой стадии спецификации затратных моделей производится разбиение множества рассматриваемых зданий или сооружений по однородным группам. Для каждой такой группы существует свой отдельный рынок. Поэтому для каждой группы, как правило, создается своя модель.

Модель для определения рыночной стоимости здания или сооружения за вычетом износа и устаревания с учетом внешних качественных поправок выглядит следующим образом:

$$V = \Pi k_k \cdot [V_{B0} \cdot (1 - I_B)],$$

где  $V$  – расчетная рыночная стоимость здания или сооружения;  $\Pi k_k$  – произведение внешних качественных поправочных компонентов (поправки на время и местоположение);  $V_{B0}$  – стоимость восстановления или замещения здания или сооружения;  $I_B$  – качественный показатель, соответствующий износу строений.

Жилищный фонд обычно подразделяется по типу зданий (многоэтажное многоквартирное здание, индивидуальный жилой дом, коттедж на одну, две и более семей), по объемно-планировочным решениям, этажности, конструктивным решениям, материалу стен, и т.д. Учитывая количество

позиций и сочетаний, жилищный фонд поселения может быть разбит на достаточно большое количество групп.

Группировка нежилых зданий обычно производится по группам капитальности, основным несущим элементам, типу стенового заполнения, этажности и т.д.

Стоимость затрат на возведение зданий и сооружений включает:

- затратные компоненты зданий и сооружений, имеющие некоторую площадь (перекрытия и покрытия зданий);
- затраты на создание вертикально расположенных элементов и конструкций, стоимость которых зависит от линейных размеров или периметра здания (стены и перегородки);
- затраты на строительство дополнительных элементов зданий (подвалов, гаражей);
- затраты, не связанные с размерами (инженерное оборудование);
- качественные затратные компоненты, отражающие отклонения в качестве материалов и строительных работ от принятого стандартного уровня.

На основе комбинации всех затратных компонентов стоимость затрат на возведение здания или сооружения можно рассчитать по формуле

$$V_{B0} = \Pi Bk \cdot (\Sigma BA_H + \Sigma BA_V + \Sigma BA_A + \Sigma BA_C),$$

где  $\Pi Bk$  – произведение качественных характеристик здания или сооружения;  $\Sigma BA_H$  – сумма затрат на компоненты зданий и сооружений, имеющие некоторую площадь;  $\Sigma BA_V$  – сумма затрат на создание вертикально расположенных элементов и конструкций;  $\Sigma BA_A$  – сумма затрат на строительство дополнительных элементов зданий или сооружений;  $\Sigma BA_C$  – сумма затрат, не связанных с размерами здания.

Калибровка в затратных моделях включает в себя определение затратных показателей, начисление износа, определение рыночных поправок.

Компоненты, соответствующие зданию или сооружению без учета их износа, калибруются по показателям строительных затрат. Затраты на строительство надежнее всего определять по сметам. В массовой оценке для нахождения базовых затрат на строительство здания или сооружения применяется, как правило, метод сравнительной единицы. Затем вносятся поправки на отличия фактических параметров здания от базовых параметров.

Износ и устаревание калибруется по рыночным данным. Формулы должны отражать типичные темпы физического износа, включать поправки на функциональное и экономическое устаревание.

Определение физического износа осуществляется в соответствии с нормативными документами.

На заключительном этапе затратного подхода необходимо убедиться в том, что расчетные величины соответствуют состоянию рынка. Рыночные поправки могут быть представлены в различных формах.

При калибровке затратной модели с учетом рыночных данных может использоваться множественный регрессионный анализ.

Например, модель для определения рыночной стоимости здания или сооружения можно представить в следующем виде:

$$V = a_1 \cdot V_{B0} - a_2 \cdot D + a_3 \cdot M_1 + a_4 \cdot M_2 + \dots + a_n \cdot M_n,$$

где  $M_1, M_2, \dots, M_n$ , – бинарные переменные микрорайонов № 1, 2, ...,  $n$ , принимающие значения «1» или «0»;  $a_1, \dots, a_n$  – коэффициенты при независимых переменных;  $D$  – износ объекта.

Аналогичным образом может быть использована мультипликативная модель, которая имеет следующий вид:

$$V = V_{BI}^{a_1} \cdot a_2^{M_1} \cdot a_3^{M_2} \cdot \dots \cdot a_n^{M_n},$$

где  $V_{BI}$  – стоимость восстановления или замещения за вычетом износа и устаревания;  $M_1, M_2, \dots, M_n$  – бинарные переменные микрорайонов № 1, 2, ...,  $n$ , принимающие значения «1» или «0»;  $a_1, \dots, a_n$  – коэффициенты при независимых переменных.

### **5.3.7. Создание моделей сравнительного подхода**

Согласно ФСО № 4 при наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов недвижимости расчет кадастровой стоимости должен осуществляться преимущественно на основании сравнительного подхода методом сравнения продаж [26].

В массовой оценке метод сравнения продаж основывается на структуре общей модели [(см. уравнение (5.1)]. Модели сравнения продаж могут быть аддитивными, мультипликативными и смешанными. Их построение основано на теории оценки и должно отражать состояние местного рынка.

Аддитивная форма метода сравнения продаж имеет следующий вид:

$$y = a_0 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n,$$

где  $y$  – зависимая переменная (рыночная стоимость объекта недвижимости);  $x_1, \dots, x_n$  – независимые переменные (ценообразующие факторы объекта недвижимости);  $a_0, \dots, a_n$  – коэффициенты при независимых переменных;  $n$  – число ценообразующих факторов.

Такая модель может включать в себя мультипликативные и нелинейные переменные. Модель эффективна для однородных рынков.

Мультипликативной формой метода сравнения продаж является уравнение

$$y = a_0 \cdot \text{Па}_i^{X_i} \cdot \text{ПХ}_j^{a_j},$$

где  $a_0$  – постоянная, характеризующая базовую стоимость единицы площади;  $X_i$  – бинарные (двоичные) качественные переменные, принимающие значения «0» или «1»;  $a_i$  – факторы или множители, отражающие наличие или отсутствие соответствующих характеристик;  $X_j$  – количественные переменные;  $a_j$  – соответствующие количественным переменным степенные показатели.

В результате расчетов получают модифицированную удельную стоимость, обычно на единицу площади, которая затем умножается на количество единиц измерения (общую площадь), возведенное в степень, соответствующую выбранной системе весовых показателей.

Мультипликативные модели калибруются при помощи операции логарифмирования, сводящей мультипликативную модель к аддитивной модели, и последующего применения линейного многофакторного регрессионного анализа.

Наиболее важным аспектом рыночного анализа является исследование местоположения оцениваемого объекта недвижимости. Стоимость аналогичных во всех отношениях объектов может существенным образом варьироваться в зависимости от местоположения.

При построении модели кадастровой оценки применяются три основных способа анализа местоположения:

- составные модели, основанные на географической стратификации<sup>1</sup>;
- составные модели, основанные на кластерном анализе;
- единая модель с поправками на местоположение.

Для того чтобы отразить основные различия в местоположении объектов при географической стратификации, проводятся границы по рекам и другим естественным преградам, крупным улицам и территориально-административным разделительным линиям. Затем для каждой зоны строятся отдельные модели. Применение этой модели уместно в тех случаях, когда значения характеристик объектов недвижимости существенно различаются по территориям, она особенно эффективна для однородных по типу и стилю застройки территориальных зон. Если же зоны слишком однородны, то процедура калибровки не позволяет надежно учесть влияние каждого параметра на стоимость объекта. Сравнимые продажи, используемые для калибровки модели, отражают влияние рынка на стоимость

---

<sup>1</sup> Стратификация – разделение выборки наблюдений на две или более подгрупп в соответствии с каким-либо критерием или набором критериев

только в пределах рассматриваемой территориальной зоны. Основным недостатком – возможное возникновение противоречий в случае оценки смежных объектов, расположенных в разных районах.

Кластерный анализ – это статистический метод группировки объектов на основе анализа их сходств и различий. В кадастровой оценке кластерный анализ может быть использован для объединения объектов недвижимости в относительно однородные страты, основанные на местоположении и физических характеристиках, таких как возраст, размер, стиль и качество постройки. Специалист, проводящий кадастровую оценку, может выбирать, какие характеристики использовать в анализе, количество кластеров (страт) и алгоритм определения сходства. Метод применим тогда, когда границы районов не могут быть точно определены и когда объекты недвижимости в большей степени различаются внутри районов, чем между районами. В таких условиях покупатели придают больше значения физическим характеристикам объектов, нежели местоположению. Основным недостатком состоит в том, что смежные участки, обладающие различными физическими характеристиками, могут попасть в разные страты.

Единая модель с поправками на местоположение строится для всего поселения или района. Преимущество такого подхода заключается в относительной простоте построения модели, в уменьшении несоответствий по местоположению. Негативным фактором является то, что сильно отличающиеся между собой территории недостаточно адекватно описываются одной глобальной моделью. Существует два подхода к учету различий в местоположении в рамках единой модели. Один из них состоит в использовании бинарных переменных района или «подобласти». В аддитивной модели в качестве некоторых независимых переменных можно взять бинарные (двоичные) переменные квартала («1» – если объект недвижимости находится в данном квартале, «0» – в противном случае). В моделях мультипликативной или смешанной структуры переменные местоположения должны включаться в качестве общих качественных переменных. Для каждой рыночной зоны устанавливается одно глобальное уравнение модели.

Второй метод – более сложный – заключается в идентифицировании центров влияния на стоимость и вычислении расстояний от каждого рассматриваемого объекта до этих центров. Затем эти расстояния используются в качестве независимых переменных в оценочных моделях. Достоинство этого метода состоит в том, что он позволяет провести плавную корректировку на местоположение.

Метод сравнения продаж дает хорошие результаты для жилой недвижимости, имеющей большой рынок. Однако количество групп

объектов жилой недвижимости может быть достаточно большим, поэтому значительным будет и количество создаваемых моделей.

Приведем пример построения простой аддитивной модели оценки коттеджа на одну семью:

$$V = a_0 + (a_1 \cdot S_{\text{ж}} \cdot QU) + (a_2 \cdot S_{\text{п}} \cdot QU) + (a_3 \cdot S_{\text{гараж}}) + (a_4 \cdot N_k \cdot QU) + \\ + (a_5 \cdot B_3) + (a_6 \cdot M2) + (a_7 \cdot M3) + (a_8 \cdot M4),$$

где  $V$  – расчетная рыночная стоимость объекта недвижимости (коттеджа);  $a_0$  – константа, выраженная в денежной форме;  $S_{\text{ж}}$  – жилая площадь дома;  $QU$  – показатель, отражающий качество постройки;  $S_{\text{п}}$  – площадь подвала;  $S_{\text{гараж}}$  – площадь гаража;  $N_k$  – количество комнат;  $B_3$  – показатель, учитывающий возраст здания;  $M2$ ,  $M3$ ,  $M4$  – бинарные переменные микрорайонов № 2, 3 и 4, принимающие значения «1» или «0»;  $a_1, \dots, a_8$  – коэффициенты при независимых переменных.

Эта модель имеет восемь переменных. Введение дополнительных переменных, конечно, повысит точность модели, но одновременно потребует увеличения количества объектов-аналогов, необходимых для калибровки коэффициентов регрессии модели.

В нашем случае для сравнительного анализа потребуется не менее 54 объектов-аналогов ( $6 \cdot (8 \text{ переменных} + 1)$ ).

Для коммерческой недвижимости обычно возникает необходимость построения отдельных моделей для каждого конкретного типа такой недвижимости (магазинов розничной торговли, ресторанов, предприятий автосервиса, офисов и т.д.). Если рынок коммерческой недвижимости не достаточен для построения моделей для всех типов недвижимости, то можно постараться разработать несколько моделей, где для разграничения различных типов коммерческой недвижимости вводятся бинарные переменные. Из-за большого количества типов таких объектов и значительного разброса в ценах продажи предпочтительным является использование мультипликативных и смешанных моделей.

Приведем пример простой мультипликативной модели для определения рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости:

$$V = a_0 \cdot a_1^m \cdot a_2^p \cdot a_3^{au} \cdot a_4^o \cdot S^{a_5} \cdot QU^{a_6} \cdot EV^{a_7} \cdot L / B^{a_8},$$

где  $a_0$  – удельная стоимость эталонного объекта коммерческой недвижимости;  $m$  – магазин розничной торговли;  $p$  – ресторан или бар;  $au$  – автосалон;  $o$  – офис;  $S$  – общая площадь;  $QU$  – качество постройки;

$EV$  – показатель эффективного возраста здания;  $L/B$  – отношение площади земельного участка к площади застройки;  $a_1, \dots, a_4$  – процентные множители для соответствующих типов недвижимости (магазина розничной торговли, ресторана, автосалона, офиса).

Для калибровки этой модели потребуется 54 сопоставимых продажи.

Расширить базу объектов коммерческой недвижимости, которые могут быть использованы для сравнительного анализа, можно следующими способами:

- использовать данные по старым продажам, скорректированные на время совершения сделки;
- корректировать данные по продажам с нерыночными формами финансирования, имущественным комплексам, включающим в себя движимое имущество и т.д.;
- использовать данные по продажам объектов в аналогичных поселениях.

Принципы моделирования, применимые для коммерческой недвижимости, в общем случае подходят и для промышленных объектов. В то же время объем продаж промышленных объектов недвижимости (за исключением складских помещений) обычно не достаточен для построения модели. Поэтому для промышленных объектов недвижимости применяют модели затратного и доходного подходов.

Модель для определения рыночной стоимости земельного участка можно представить в следующем виде:

$$V = a_0 + a_1 \cdot (C_L \cdot S_L) + a_2 \cdot T + a_3 \cdot F + \\ + a_4 \cdot P + a_5 \cdot M_1 + a_6 \cdot M_2 + \dots + a_n \cdot M_n,$$

где  $a_0$  – константа, выраженная в денежной форме;  $C_L$  – цена за единицу площади земельного участка;  $S_L$  – площадь земельного участка;  $T$  – показатель, учитывающий топографию земельного участка;  $F$  – показатель, учитывающий форму земельного участка;  $P$  – показатель, учитывающий качество пейзажа;  $M_1, M_2, \dots, M_n$  – бинарные переменные микрорайонов № 1, 2, ...,  $n$ , принимающие значения «1» или «0»;  $a_1, \dots, a_n$  – коэффициенты при независимых переменных.

Для определения коэффициентов при независимых переменных ( $a_1, a_2, \dots$ ) используется множественный регрессионный анализ и процедура обратной связи. Множественный регрессионный анализ является более традиционным.

### 5.3.8. Создание моделей доходного подхода

Базовая модель метода прямой капитализации доходного подхода может быть представлена в виде

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где  $NOI$  – чистый операционный (эксплуатационный) доход;  $R$  – коэффициент капитализации.

Чистый операционный доход может быть моделирован с использованием независимых переменных, относящихся к способности объекта недвижимости приносить доход.

Чистый операционный доход определяется как разница между валовым доходом и эксплуатационными расходами.

При спецификации доходного подхода чаще всего составляется группа моделей, включающих модель определения валового дохода, модель расходных показателей, модель коэффициента капитализации.

В качестве валового дохода может выступать либо потенциальный, либо эффективный валовой доход.

При оценке валового дохода в качестве зависимой переменной выбирают некоторый удельный показатель (например, валовой доход на единицу площади). Использование такой нормированной переменной позволяет исключить доминирующее влияние на модель со стороны крупных объектов недвижимости и перенести акцент на параметры, не связанные с размерами объекта. Таким образом, набор независимых переменных должен формироваться из характеристик недвижимости, влияющих на удельный валовой доход, таких как тип недвижимости, качество постройки, физическое состояние, местоположение, качественные достоинства и т.д.

Примерная мультипликативная модель валового дохода для коммерческой недвижимости может выглядеть следующим образом:

$$\frac{GI}{S} = a_0 \cdot a_1^p \cdot a_2^m \cdot a_3^{au} \cdot QU^{a_4} \cdot FS^{a_5} \cdot a_6^{M2} \cdot a_7^{M3} \cdot \dots \cdot a_n^{Mn},$$

где  $GI$  – валовой доход;  $S$  – общая площадь;  $a_0$  – удельный доход эталонного объекта;  $m$  – магазин розничной торговли;  $p$  – ресторан или бар;  $au$  – автосалон;  $QU$  – качество постройки;  $FS$  – переменная физического состояния здания;  $a_1, \dots, a_n$  – коэффициенты при независимых переменных;  $M2, M3, \dots, Mn$  – бинарные переменные, характеризующие местоположение, принимающие значения «1» или «0».

Общий валовой доход затем рассчитывается простым умножением на площадь объекта.

Примерная мультипликативная модель для определения относительных расходных показателей может выглядеть следующим образом:

$$ER/GI = a_0 \cdot a_1^p \cdot a_2^m \cdot a_3^{au} \cdot QU^{a_4} \cdot FS^{a_5} \cdot S_0^{a_6} \cdot a_7^{CD},$$

где  $ER$  – допустимые расходы;  $GI$  – валовый доход;  $a_0$  – типичный относительный показатель расходов для эталонного коммерческого объекта;  $m$  – магазин розничной торговли;  $p$  – ресторан или бар;  $au$  – автосалон;  $QU$  – качество постройки;  $FS$  – переменная физического состояния здания;  $S_0$  – общая площадь;  $a_1, \dots, a_n$  – коэффициенты при независимых переменных;  $CD$  – бинарная переменная расположения в общественном центре.

Переменная  $S_0$  позволяет учесть колебания показателя расходов, вызванные разницей в размерах зданий.

Модели коэффициента капитализации  $R$  выражают взаимосвязь между чистым операционным доходом  $NOI$  и стоимостью объекта недвижимости  $V$ .

Простая аддитивная модель коэффициента капитализации  $R$  для коммерческой недвижимости может быть представлена в следующем виде:

$$R = a_0 + (a_1 \cdot OF) + (a_2 \cdot P) + (a_3 \cdot m) + (a_4 \cdot QU) + \\ + (a_5 \cdot CD) + (a_6 \cdot EF/GF) + (a_8 \cdot SN),$$

где  $a_0$  – коэффициент капитализации для эталонной группы объектов коммерческой недвижимости;  $OF, P, m$  – бинарные переменные офисов, ресторанов, универсальных магазинов соответственно;  $QU$  – показатель качества постройки;  $CD$  – бинарная переменная расположения в общественном центре;  $EF/GF$  – отношение протяженности фронтальной границы участка к площади первого этажа здания;  $SN$  – переменная, представляющая нормированную общую площадь, т.е. фактическую общую площадь, деленную на усредненную общую площадь.

Переменная  $EF/GF$  введена для учета того фактора, что инвесторы могут выше оценить поступающие доходы, если объект недвижимости имеет достаточно протяженную фронтальную границу относительно площади застройки. Переменная  $SN$  учитывает изменение коэффициента капитализации в зависимости от размеров здания.

Представленные модели для определения рыночной стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации могут быть калиброваны с использованием множественного регрессионного анализа.

### 5.3.9. Анализ качества статистических моделей

После построения моделей, калибровка которых производится с использованием инструментов многофакторного регрессионного анализа, осуществляется проверка статистической значимости моделей для каждой сформированной группы. Статистическая значимость модели определяется на экспериментальной выборке с использованием критерия Фишера. Статистическая значимость модели с использованием  $F$ -критерия (критерия Фишера) устанавливается с использованием формулы

$$F = \frac{(N - m - 1) \cdot R^2}{m \cdot (1 - R)^2},$$

где  $N$  – количество объектов в экспериментальной выборке;  $m$  – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели;  $R^2$  – коэффициент детерминации построенной модели, вычисляемый по формуле

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^N (y_i - \bar{y}_i)^2}{\sum_{i=1}^N (y_i - y_{\text{ср}})^2},$$

где  $\bar{y}_i$  – модельная оценка величины  $y_i$ ;  $y_{\text{ср}}$  – средняя рыночная стоимость объектов недвижимости из экспериментальной выборки.

Модель считается статистически значимой, если найденное значение  $F$ -критерия  $F_{\text{расч}}$  превышает пороговое значение  $F_{\text{табл}}(m; N - m - 1)$  при заданном уровне значимости  $\alpha = 0,05$ .

Пороговые значения  $F$ -критерия ( $F_{\text{табл}}$ ) для заданных параметров  $\alpha$ ,  $m$ ,  $N$  приводятся в справочной статистической таблице.

Статистически не значимая модель удаляется из последующего рассмотрения.

Если все используемые модели оказались статистически не значимыми для данной группы объектов недвижимости, то проводится сбор дополнительной рыночной информации и (или) перегруппировка объектов недвижимости на основании близости значений ценообразующих факторов и уровня цен и (или) индивидуальная оценка рыночной стоимости объектов недвижимости рассматриваемой группы.

Количество объектов недвижимости, для которых проводится индивидуальная оценка их рыночной стоимости, определяется возможностью построения статистически устойчивой (статистически значимой) модели

расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости сформированной группы.

Для статистически значимых моделей расчета кадастровой стоимости проводится анализ качества.

В рамках проведения анализа качества строятся графики невязок на экспериментальной и контрольной выборках. График невязок характеризует разности между рыночными стоимостями объектов недвижимости и их модельными оценками. График невязок дает возможность визуально определить, не обладает ли та или иная модель устойчивой тенденцией к недооценке или переоценке объектов на экспериментальной и контрольной выборках. При наличии явного факта недооценки или переоценки объектов соответствующая модель удаляется из последующего рассмотрения.

Считается, что для данной модели имеет место факт переоценки (недооценки), если отношение модуля суммарной величины невязки на рассматриваемой выборке (экспериментальной или контрольной) к среднему значению рыночной стоимости на этой выборке превышает заданный порог, т.е. если справедливо неравенство

$$\frac{\left| \sum_{i=1}^{N_{\text{выб}}} (y_i - \bar{y}_i) \right|}{y_{\text{ср}}(n_{\text{выб}})} \geq k_{\text{доп}},$$

где  $n_{\text{выб}}$  – число объектов в рассматриваемой выборке (экспериментальной или контрольной);  $y_{\text{ср}}(n_{\text{выб}})$  – среднее значение рыночной стоимости на данной выборке;  $k_{\text{доп}}$  – заданный допустимый порог.

Средняя относительная погрешность оценки определяется по формуле

$$\Delta_{\text{ср}} = \frac{100\%}{n_{\text{выб}}} \cdot \sum_{i=1}^{N_{\text{выб}}} \frac{|y_i - \bar{y}_i|}{y_i},$$

где  $y_i$  – рыночная цена  $i$ -го объекта недвижимости;  $\bar{y}_i$  – модельная стоимость  $i$ -го объекта недвижимости;  $n_{\text{выб}}$  – количество объектов в рассматриваемой выборке.

Коэффициенты детерминации  $R^2$  на экспериментальной и контрольной выборках определяются по формуле

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^{N_c} (y_i - \bar{y}_i)^2}{\sum_{i=1}^{N_c} (y_i - y_{\text{ср}})^2},$$

где  $N_C$  – число объектов недвижимости в экспериментальной или контрольной выборке;  $\bar{y}_i$  – модельная оценка величины  $y_i$  на экспериментальной или контрольной выборке;  $y_{cp}$  – средняя рыночная стоимость объектов недвижимости из экспериментальной или контрольной выборки.

Среднеквадратичная ошибка оценки (стандартное отклонение)  $SEE$ , характеризующая разброс модельных оценок относительно соответствующих значений рыночных цен, определяется по формуле

$$SEE = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (y_i - \bar{y}_i)^2}{N - m - 1}}.$$

По результатам расчета параметров качества статистически значимых моделей осуществляется отбор моделей, обладающих приемлемым качеством. Модель обладает приемлемым качеством, если ее показатели качества находятся в пределах, указанных в табл. 5.1.

Таблица 5.1

Критерии отбора качественных моделей расчета

Критерий качества	Экспериментальная выборка	Контрольная выборка
Средняя относительная погрешность	± 40 %	Увеличение в 1,5 раза, но не более 50 %
Коэффициент детерминации	0,65	0,6
Среднеквадратичная ошибка	± 25 %	± 30 %

При несоответствии модели какому-либо критерию качества она удаляется из последующего рассмотрения.

В случае отсутствия качественных моделей оценки для данной группы объектов недвижимости проводится сбор дополнительной рыночной информации и (или) перегруппировка объектов недвижимости, и (или) оценка рыночной стоимости объектов недвижимости рассматриваемой группы. Количество объектов недвижимости, для которых проводится оценка их рыночной стоимости, определяется возможностью построения качественной модели расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Модель считается пригодной для последующего расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, если параметры качества модели находятся в допустимых пределах и близки по значениям на экспериментальной и контрольной выборках.

Из всех полученных моделей для каждой группы выбирается статистически значимая модель, обладающая наилучшим качеством. Построенная модель расчета должна отвечать требованиям предметной интерпретации (объяснимости), а также удовлетворять допустимым уровням показателей качества статистических моделей данного вида.

### **5.3.10. Порядок расчета кадастровой стоимости объектов оценки**

При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, с использованием которой может быть оценен данный объект недвижимости.

Если исполнителем (оценщиком) использовано более одного подхода к оценке, то результаты применения подходов должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В случае невозможности построения модели, обладающей приемлемым качеством, кадастровая стоимость отдельных объектов недвижимости может определяться путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости.

## **5.4. Фонд данных государственной кадастровой оценки**

Фонд данных государственной кадастровой оценки представляет собой упорядоченную пополняемую совокупность сведений о результатах государственной кадастровой оценки и мониторинге рынка недвижимости [24].

Ведение фонда данных государственной кадастровой оценки представляет собой сбор, обработку, внесение, учет, систематизацию и хранение сведений, используемых при проведении государственной кадастровой оценки и формируемых в результате ее проведения, а также сведений, полученных при проведении мониторинга рынка недвижимости.

Ведение фонда данных осуществляется оператором, которым является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Фонд данных ведется на электронных носителях с применением стандартизированных технических и программных средств, обеспечивающих автоматизированный ввод сведений в фонд данных.

В состав фонда данных включаются отчеты об определении кадастровой стоимости, отчеты об оценке рыночной стоимости, на основании которых оспорены результаты определения кадастровой стоимости, цифровые тематические карты, сформированные для определения ценообразующих факторов, а также систематизированные сведения об объектах оценки, в том числе:

- наименование субъекта РФ (муниципального образования);
- сведения о договоре на проведение оценки (номер и дата, информация о заказчике и исполнителе работ по определению кадастровой стоимости, содержащаяся в договоре на проведение оценки, предмет договора на проведение оценки, сроки проведения работ);
- реквизиты акта, которым утверждены результаты определения кадастровой стоимости;
- кадастровые номера, количественные и качественные характеристики объектов оценки, использовавшиеся при определении кадастровой стоимости;
- сведения о значениях ценообразующих факторов объектов оценки и источниках сведений о них;
- сведения о результате группировки объектов оценки;
- сведения о результате построения выбранной исполнителем работы по определению кадастровой стоимости модели оценки;
- сведения о результате расчета кадастровой стоимости объектов оценки;
- сведения о ценовой информации, соответствующей сложившемуся уровню рыночных цен, использованной оценщиком при построении модели оценки;
- сведения об информации, полученной в результате мониторинга рынка недвижимости.

В целях ведения фонда данных при проведении мониторинга рынка недвижимости Росреестр осуществляет сбор сведений о характеристиках объектов недвижимости, ценах сделок с объектами недвижимости и ценах спроса и предложения на объекты недвижимости с использованием:

- ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним;
- государственного кадастра недвижимости;
- информации о ценах спроса и предложения на объекты недвижимости, предоставленной организациями, заключившими договоры (соглашения) о предоставлении такой информации, предложение о заключении которых, содержащее все существенные условия договора (публичная оферта), размещается на официальном сайте Росреестра в сети Интернет.

Сведения, содержащиеся в фонде данных, являются открытыми и общедоступными, за исключением информации, отнесенной законодательством РФ к категории ограниченного доступа.

### **Контрольные вопросы**

1. *Дайте определение понятия «государственная кадастровая оценка».*
2. *Кем формируется перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки?*
3. *Кто может являться заказчиком работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости? Кто является исполнителем работ при проведении государственной кадастровой оценки?*
4. *Какие причины могут являться основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости?*
5. *Дайте определение понятия «кадастровая стоимость».*
6. *Какие объекты недвижимости являются объектами оценки при проведении кадастровой оценки?*
7. *Из каких основных этапов состоит процесс определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с использованием методов массовой оценки?*
8. *Перечислите основные достоверные источники информации о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости в составе населенных пунктов.*
9. *Дайте определение понятия «ценообразующий фактор». В чем состоят особенности качественных и количественных ценообразующих факторов?*
10. *Перечислите основные источники информации о рынках различных видов недвижимости.*
11. *Как определить количество необходимой рыночной информации?*
12. *По каким критериям проверяется и анализируется собранная для проведения кадастровой оценки рыночная информация?*
13. *В чем заключается статистический анализ собранной рыночной информации?*
14. *Как производится формирование групп объектов оценки при проведении кадастровой оценки?*
15. *Что называется оценочной моделью? Каким требованиям должны отвечать построенные модели? На каких оценочных подходах строятся модели?*
16. *Перечислите основные этапы разработки моделей оценки кадастровой стоимости.*
17. *Как осуществляется процесс построения структуры модели?*

18. Что представляет собой полная общая модель массовой оценки объектов недвижимости с учетом качественных и количественных параметров?

19. Какие формы моделей метода сравнения продаж Вы знаете?

20. Какие способы анализа местоположения могут быть применены при построении моделей кадастровой оценки?

21. Как выглядит общая модель затратного подхода для определения кадастровой стоимости объектов оценки?

22. Как производится моделирование кадастровой стоимости объектов оценки с использованием метода прямой капитализации в рамках доходного подхода?

23. Как можно оценить статистическую значимость модели с использованием инструментов многофакторного регрессионного анализа?

24. Как рассчитать кадастровую стоимость какого-либо объекта недвижимости, используя результаты кадастровой оценки?

## **6. УПРАВЛЕНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

*Предоставление земельных участков на территории муниципального образования. Распоряжение земельными участками, структура, в функции которой входят данные полномочия.*

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся:

- резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд;
- установление с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований;
- разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;
- иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Органы местного самоуправления осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и земельными участками, собственность на которые не разграничена.

В структуре администрации города Комсомольска-на-Амуре данные функции возложены на **Управление архитектуры и градостроительства** администрации города (далее – Управление). Управлением осуществляется:

- подготовка проектов актов о предоставлении земельных участков;
- подготовка проектов договоров земельных участков;
- утверждение схем расположения земельных участков на кадастровой карте квартала.

Процедура предоставления земельных участков заключается в следующем.

Выполняется подготовка проекта ненормативного правового акта администрации города по поступившему заявлению юридического лица или гражданина о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное (срочное) пользование, собственность или в аренду.

Кроме того, выполняется подготовка договора безвозмездного (срочного) пользования или договора аренды земельного участка.

Исполнение данной муниципальной функции осуществляется на основании следующих документов:

- Конституции Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.;
- Гражданского кодекса Российской Федерации (Ч. 1) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ;
- Гражданского кодекса Российской Федерации (Ч. 2) от 22 декабря 1995 г. № 14-ФЗ;
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, ст. 5; 6; 7; 11; 11.1 – 11.9; 16; 19; 20; 22; 23; 24; 26; 28; 29; 33; 35; 36; 45; 46; 47; 56; 65; 66; 85;
- Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», ст. 2, 3;
- Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 16;
- Федерального закона от 10 января 2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- приказа Минэкономразвития от 30 октября 2007 г. № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения»;

- постановления Правительства Хабаровского края от 30 октября 2007 г. № 210-пр «Об установлении цены выкупа земельных участков при продаже их собственникам объектов недвижимости»;
- постановления Правительства Хабаровского края от 21 декабря 2009 г. № 385-пр «О внесении изменений в постановление Правительства Хабаровского края от 30 октября 2007 г. № 210-пр «Об установлении цены выкупа земельных участков при продаже их собственникам объектов недвижимости»;
- постановления Правительства Хабаровского края от 30 ноября 2007 г. № 227-пр в редакции от 01 декабря 2009 № 365-пр «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Хабаровского края»;
- постановления Правительства Хабаровского края от 30 декабря 2009 г. № 411-пр «Об утверждении положения о порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»;
- постановления Правительства Хабаровского края от 19 января 2010 г. № 11-пр «Об установлении на 2010 год коэффициентов к арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре»;
- постановления Губернатора Хабаровского края от 22 декабря 2004 г. № 282 «Об установлении цены выкупа земельных участков при продаже их собственникам объектов недвижимости»;
- решения Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 11 ноября 2005 г. № 134 «О введении и установлении земельного налога на территории городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре»;
- постановления главы администрации города Комсомольска-на-Амуре от 15 мая 2003 г. № 707 «Об издании актов главы города и актов администрации города Комсомольска-на-Амуре»;
- распоряжения главы города от 25 сентября 2003 г. № 1322-р «Об утверждении бланков договоров» с изменениями от 27 октября 2003 г. № 1704-р;
- распоряжения главы города от 30 июня 2006 г. № 177-р «Об утверждении новой редакции Положения «Об управлении архитектуры и градостроительства администрации города Комсомольска-на-Амуре»;

- постановления администрации города от 29 июня 2005 г. № 50-па «Об утверждении Положения о содержании объектов благоустройства города Комсомольска-на-Амуре»;

- распоряжения главы администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края от 14 апреля 2009 г. № 66-р «Об утверждении административного регламента по рассмотрению обращений граждан и ведению личного приема граждан в администрации города Комсомольска-на-Амуре и ее органах».

Подготовку документов по предоставлению юридическим лицам и гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное (срочное) пользование, собственность или в аренду осуществляет соответствующее *подразделение* земельного отдела **Управления архитектуры и градостроительства** администрации города Комсомольска-на-Амуре (далее – Подразделение).

***Требования к порядку исполнения муниципальной функции «Подготовка документов при предоставлении юридическим лицам и гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное (срочное) пользование, собственность или в аренду».***

***Способы получения сведений о месте нахождения и графике работы земельного отдела Управления архитектуры и градостроительства.***

Сведения о месте нахождения, справочные телефоны, адреса электронной почты размещаются на официальных Интернет-сайтах Управления.

График работы подразделений, выполняющих вышеназванные работы, размещён на стендах **Управления архитектуры и градостроительства**, он должен предусматривать прием и информирование заинтересованных лиц не менее трех дней в неделю.

***Порядок информирования заинтересованных лиц.***

Информирование заинтересованных лиц о порядке предоставления земельных участков в аренду осуществляется путем размещения необходимой информации:

- на информационных стендах **Управления архитектуры и градостроительства** администрации города;
- путем индивидуального или публичного устного информирования заинтересованных лиц;
- в средствах массовой информации;

- путем индивидуального или публичного письменного информирования заинтересованных лиц.

На информационных стендах размещается следующая обязательная информация:

- образцы заполнения документов для предоставления земельного участка в аренду (далее – Заявление);
- перечень документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении земельного участка в аренду;
- форма и образец заполнения Заявления;
- перечень документов, необходимых для предоставления заинтересованному лицу земельного участка.

Для получения информации о процедуре предоставления земельного участка заинтересованные лица, обращаются в Подразделение лично либо по телефону.

Основными требованиями к информированию заинтересованных лиц являются:

- достоверность предоставляемой информации;
- четкость в изложении информации;
- полнота информирования;
- наглядность форм предоставляемой информации;
- удобство и доступность получения информации;
- оперативность предоставления информации.

Индивидуальное устное информирование осуществляется специалистами Подразделения при обращении заинтересованных лиц за информацией лично или по телефону, а также руководителем управления, в состав которого входит Подразделение (далее – Управление).

*Сотрудник*, осуществляющий **индивидуальное** устное информирование, должен принять все необходимые меры для дачи полного и оперативного ответа на поставленные вопросы, в том числе с привлечением других сотрудников. Время ожидания заинтересованного лица при индивидуальном устном информировании не может превышать 30 мин.

Индивидуальное устное информирование каждого заинтересованного лица *сотрудник* уполномоченного Подразделения осуществляет не более 10 мин.

В случае если для подготовки ответа требуется более продолжительное время, *сотрудник* может предложить заинтересованным лицам обратиться за необходимой информацией в письменном виде либо назначить другое удобное для заинтересованных лиц время для устного информирования в часы приема.

Если устная информация о процедуре предоставления земельного участка при обращении в Подразделение не удовлетворяет заинтересованных

лиц, то указанные лица в письменном виде обращаются в администрацию города.

**Публичное** устное информирование осуществляется посредством привлечения СМИ: газет, радио, телевидения. Выступления сотрудников уполномоченного подразделения в СМИ согласовываются с руководителем Управления.

**Индивидуальное** письменное информирование при обращении заинтересованных лиц в администрацию города осуществляется путем подготовки проектов ответов.

Руководитель Подразделения или уполномоченное им лицо в соответствии со своей компетенцией определяет и назначает непосредственного исполнителя для подготовки ответа.

Ответ на обращение заинтересованных лиц предоставляется в простой, четкой и понятной форме с указанием должности, фамилии, имени, отчества, номера телефона исполнителя.

Ответ направляется в письменном виде и доставляется в зависимости от просьбы доставки ответа, указанной в обращении заинтересованного лица. При **индивидуальном** письменном информировании ответ о порядке выполнения муниципальной функции направляется заинтересованному лицу в сроки, установленные соответствующим утвержденным администрацией города регламентом.

**Обязанности должностных лиц при ответе на устные и письменные обращения заинтересованных лиц, требования к форме и характеру взаимодействия должностных лиц с заявителями.**

При устном обращении заинтересованных лиц (по телефону или лично) сотрудники, осуществляющие информирование, дают ответ самостоятельно. Если сотрудник Подразделения, к которому обратилось заинтересованное лицо, не может ответить на вопрос самостоятельно, то он может предложить заинтересованному лицу обратиться письменно либо назначить другое удобное для заинтересованного лица время для получения информации.

Ответы на письменные обращения направляются в письменном виде и должны содержать ответы на поставленные вопросы, фамилию, инициалы и номер телефона исполнителя.

Сотрудники, осуществляющие информирование (по телефону или лично), должны корректно и внимательно относиться к заинтересованным лицам, не унижая их чести и достоинства.

Сотрудники Подразделения не вправе осуществлять консультирование заинтересованных лиц, выходящее за рамки информирования о стандартных процедурах и условиях выполнения муниципальной функции и влияющее прямо или косвенно на индивидуальные решения заявителей.

***Перечень документов, необходимых для приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, юридическими лицами и гражданами.***

Для приобретения прав на земельные участки заинтересованные лица представляют лично в канцелярию администрации города (по адресу Аллея Труда, 13, каб. 407) или почтовым отправлением на адрес администрации города соответствующее Заявление о предоставлении земельного участка (далее – Заявление) согласно приложению 5 с перечнем документов согласно приложению 6.

***Сроки рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам и гражданам.***

Общий срок исполнения функции «Подготовки документов при предоставлении юридическим лицам и гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное (срочное) пользование, собственность или в аренду» – 30 дней со дня регистрации Заявления в канцелярии администрации города.

Сроки подготовки проектов решений о предоставлении прав на земельные участки определяются в зависимости от наличия кадастрового паспорта земельного участка (наличия сведений о земельном участке в государственном кадастре недвижимости) и не могут превышать пяти рабочих дней с даты получения Заявления о предоставлении земельного участка.

Срок подготовки проекта решения может быть продлен в случае необходимости проведения проверки фактического использования земельного участка, но не более чем на пять дней.

***Описание последовательности действий при рассмотрении заявлений о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения юридическим лицам и гражданам в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное (срочное) пользование, собственность или в аренду.***

При поступлении Заявления из администрации города в ***Управление архитектуры и градостроительства*** города Комсомольска-на-Амуре начальник Управления назначает начальника отдела, ответственного за исполнение муниципальной функции, который определяет соответствующее подразделение и назначает ответственного Исполнителя, руководитель Подразделения назначает ответственного Исполнителя по данному заявлению. Исполнитель в течение двух рабочих дней с момента получения

Заявления на рассмотрение осуществляет проверку представленных документов на соответствие их установленным настоящим регламентом (приложение 6) требованиям по комплектности, правильности оформления, достоверности. Он докладывает руководителю Подразделения свои предложения о возможности подготовки проекта правового акта о предоставлении земельного участка на основании представленных заинтересованным лицом документов или об отказе в рассмотрении Заявления.

Основаниями для оставления Заявления без рассмотрения являются:

- несоответствие представленных документов требованиям законодательства;
- наличие в Заявлении и прилагаемых к Заявлению документах неоговоренных исправлений, серьезных повреждений, не позволяющих однозначно истолковать их содержание;
- наличие обременений в использовании земельного участка, которые необходимо предварительно снять;
- непредоставление заявителем пакета документов согласно приложению 6.

Руководитель Подразделения рассматривает предложения Исполнителя о возможности или невозможности предоставления земельного участка на основании представленных заявителем документов; согласовывает с начальником отдела проект правового акта о предоставлении земельного участка или проект письма об отказе в предоставлении земельного участка.

Письменный отказ должен содержать мотивированные замечания о причинах невозможности предоставления земельного участка на основании представленных заявителем документов и предложения по их устранению.

Проект решения создается и регистрируется Исполнителем на бумажном носителе и в электронном виде с использованием программного обеспечения «**1С: Предприятие – Документооборот**».

*Порядок действий при подготовке проекта ненормативного правового акта администрации города.*

В случае если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, Исполнитель в течение трех рабочих дней с момента получения Заявления для исполнения на рассмотрение осуществляет сбор информации:

- проверяет наличие сведений об испрашиваемом земельном участке в электронной базе управления (для утверждения схем), в случае наличия сведений заявитель направляется в соответствующий орган для их получения;

- проверяет наличие картографических материалов в геофонде города (планшеты М 1:2000, М 1:500) в отношении испрашиваемого земельного участка и смежных с ним земельных участков;
- проверяет наличие в электронной базе управления разрешительной документации по отводу земельного участка под проектирование, строительство, эксплуатацию объектов недвижимости, расположенных на испрашиваемом земельном участке.

На основании изученной информации и представленных документов Исполнитель в трехдневный срок со дня получения заявления готовит проект Постановления об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Исполнитель в двухдневный срок со дня представления кадастрового паспорта земельного участка готовит проект Постановления о предоставлении этого земельного участка и направляет его на согласование.

Согласование проекта ненормативного правового акта оформляется визами начальника Управления, заместителя главы администрации города и проходит юридическую экспертизу в юридическом отделе администрации города.

Проекты ненормативных правовых актов, касающиеся муниципального имущества, предоставления земельных участков в собственность согласуются с заместителем главы администрации города – Председателем Комитета по имуществу.

В случае возложения выполнения каких-либо обязанностей на отраслевые подразделения администрации города проект ненормативного правового акта также может быть согласован с руководителями указанных подразделений.

Срок рассмотрения проекта ненормативного правового акта для каждого визирующего лица – не более трех рабочих дней.

Ход согласования проекта ненормативного правового акта отслеживается его Исполнителем.

Управляющий делами администрации города после согласования проекта ненормативного правового акта предоставляет его на подпись главе города либо лицу, исполняющему его обязанности.

Подписанные проекты ненормативного правового акта передаются в канцелярию общего отдела администрации города для регистрации. Регистрация включает присвоение проекту номера и даты.

Канцелярия общего отдела администрации города направляет изданные ненормативные правовые акты (решение) в канцелярию **Управления архитектуры и градостроительства** администрации города.

Заявитель получает изданное решение в канцелярии **Управления архитектуры и градостроительства** администрации города (ул. Кирова, 41, каб. 107) лично (с предъявлением документа, удостоверяющего личность) либо через представителя (с предъявлением доверенности и документа, удостоверяющего личность).

***Описание последовательности действий при подготовке проектов договоров аренды или договоров безвозмездного (срочного) пользования земельных участков.***

В трехдневный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка и предоставлении Заявителем кадастрового паспорта земельного участка специалист соответствующего Подразделения осуществляет подготовку проекта договора аренды или проекта договора безвозмездного (срочного) пользования земельного участка и направляет его на подпись заместителю главы администрации города.

Для заполнения формы Договора Заявителю необходимо представить следующие документы и информацию:

- копию постановления о предоставлении в аренду земельного участка;
- копию кадастрового паспорта на земельный участок;
- банковские реквизиты (расчетный счет, БИК, корреспондентский счет);
- статистику (ОКПО, ОКВЭД, ИНН);
- выписку из реестра, госрегистрацию предприятия (предпринимателя);
- юридический адрес (копию паспорта – для предпринимателей);
- регистрацию в ЕГРП объектов недвижимости.

Подготовка проекта договора включает в себя занесение сведений в реестр землепользователей (программа «БАРС-аренда») и выполнение расчета арендной платы на текущий год.

Подписанный проект договора аренды или безвозмездного (срочного) пользования земельного участка направляется Заявителю с предложением о заключении соответствующего договора лично либо почтовым отправлением.

Договор, заключенный на срок более года, подлежит обязательной регистрации в учреждении юстиции.

Возврат Договора контролируется Исполнителем.

В случае предоставления земельного участка в собственность специалист соответствующего Подразделения в трехдневный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка формирует пакет документов, который направляется с сопроводительным письмом в Комитет по управлению имуществом для заключения договора купли продажи.

### **Контрольные вопросы**

1. *Какими полномочиями обладают органы местного самоуправления в области земельных отношений?*
2. *Какие документы необходимо подготовить УАиГ для предоставления земельных участков в аренду или безвозмездное пользование?*
3. *Каков порядок информирования заинтересованных лиц в отношении предоставления земельных участков в аренду?*
4. *Назовите основные требования к информированию заинтересованных лиц.*
5. *Как осуществляется индивидуальное устное информирование и публичное устное информирование?*
6. *Каковы сроки рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков в аренду или безвозмездное пользование юридическим лицам и гражданам?*
7. *Что является основанием для отказа в рассмотрении заявления о предоставлении земельных участков в аренду или безвозмездное пользование?*
8. *Каков порядок действий при подготовке проекта ненормативного правового акта администрации города?*
9. *Какие документы необходимо предоставить для заполнения проекта договора аренды или проекта договора безвозмездного (срочного) пользования земельного участка?*

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В представленном учебном пособии изложена технология кадастровых работ в отношении земельных участков и объектов капитального строительства застроенных территорий согласно схеме кадастрового учета в государственном кадастре недвижимости РФ, с учетом особенностей зонирования земель застроенных территорий и формирования земельных участков городов и иных населенных пунктов.

В пособии рассмотрен порядок кадастрового учета объектов недвижимости и особенности его осуществления в отношении земельных участков (в т.ч. многоконтурных земельных участков, искусственно созданных земельных участков) и объектов капитального строительства.

В пособии приведено описание составных частей системы кадастровой оценки, объяснен алгоритм определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Анализ особенностей в ведении кадастра застроенных территорий важен тем, что в системе ведения государственного кадастра недвижимости кадастровому учету и кадастровой оценке предшествует процесс формирования данных, представляющий собой описание объекта кадастрового учета с целью его индивидуализации. В результате формирования данных создаются документы, содержащие описание местоположения границ объекта на местности и характеристики, позволяющие однозначно выделять его из других объектов.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Кадастр земель населенных пунктов / В. В. Артеменко [и др.]. – М. : Колос, 1997. – 168 с.
2. Баденко, В. Л. Государственный земельный кадастр (на землях населенных пунктов) / В. Л. Баденко, В. В. Гарманов, Г. К. Осипов. – СПб. : Питер, 2003. – 320 с.
3. Варламов, А. А. Земельный кадастр. В 6 т. Т. 1. Теоретические основы государственного земельного кадастра / А. А. Варламов. – М. : Колос, 2003. – 383 с.
4. Земельный кадастр в зарубежных странах : учеб. пособие / А. А. Варламов [и др.]. – М. : ГУЗ, 1996. – 126 с.
5. Варламов, А. А. Земельный кадастр. В 6 т. Т. 3. Государственная регистрация и учет земель / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М. : Колос, 2007. – 528 с.
6. Весели, Р. Развитие российской системы кадастрового учета как основы российской земельной реформы / Р. Весели // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2006. – № 3-4. – С. 61-71.
7. Гладкий, В. И. Кадастровые работы в городах / В. И. Гладкий. – Новосибирск : Наука. Сиб. отд-ние, 1998. – 280 с.
8. Гладкий, В. И. Городской кадастр и его картографогеодезическое обеспечение / В. И. Гладкий, В. А. Спиридонов. – М. : Недра, 1992. – 252 с.
9. Градостроительный кодекс Российской Федерации. – М. : ЭКСМО, 2005. – 128 с.
10. Земельный кодекс Российской Федерации. – М. : Омега-Л, 2010. – 74 с.
11. Инструкция по межеванию земель. – М. : Роскомзем, 1994. – 30 с.
12. Инструкция по топографическим съемкам в масштабах 1:500 – 1:5000. – М. : Недра, 1982. – 91 с.
13. Кадничанский, С. А. Требования, предъявляемые земельным кадастром к пространственным данным / С. А. Кадничанский // ГИС – Ассоциация Информационный бюллетень. – 1998. – № 2(14). – С. 10-11.
14. Комов, Н. В. Земельные отношения и земельная реформа в России / Н. В. Комов // Земля России. – 1993. – № 3. – С. 1-7.
15. Коротева, Л. И. Земельно-кадастровые работы. Технология и организация : учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. / Л. И. Коротева. – Ростов-на-Дону : Феникс, 2007. – 158 с.
16. Крюков, Ю. А. Как сделать земельно-имущественный кадастр : учеб. пособие / Ю. А. Крюков. – М. : ЭКСМО, 1996. – 126 с.

17. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков : утв. распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации 06 марта 2002 г. № 568-р // Ваш партнер – консультант. – 2002.

18. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов : утв. приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 15 февраля 2007 г. № 39 // Ваш партнер – консультант. – 2007.

19. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : фед. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Ваш партнер – консультант. – 2008.

20. О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : фед. закон от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ // Российская Газета – федеральный выпуск № 5242 от 26 июля 2010 г.

21. О государственном кадастре недвижимости : фед. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Ваш партнер – консультант. – 2007.

22. Об утверждении кадастрового деления территории Российской Федерации и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров : приказ МЭР Российской Федерации от 04 апреля 2011 г. № 144 // Ваш партнер – консультант. – 2011.

23. Об утверждении порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке : приказ МЭР Российской Федерации от 01 ноября 2013 г. № 648 // Российская газета № 6 от 15.01.2014.

24. Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда : приказ МЭР Российской Федерации от 21 февраля 2011 г. № 53 // Российская газета № 5505 от 17.06.2011.

25. Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости : приказ МЭР Российской Федерации от 29 июля 2011 г. № 382 // Система ГАРАНТ <http://base.garant.ru>.

26. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости: федеральный стандарт оценки (ФСО № 4) : утв. приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 // Ваш партнер – консультант. – 2010.

27. Сапожников, А. П. Теория земельного кадастра и основы организации землепользования : учеб. пособие / А. П. Сапожников.– Комсомольск-на-Амуре : ГОУВПО «КнАГТУ», 2003. – 96 с.

28. СНиП 2.07.00-89. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов. – М. : Стройиздат, 1997. – 50 с.

29. Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов : утв. Приказом Федерального агентства

кадастра объектов недвижимости от 29 июня 2007 г. № П/0152 // Ваш партнер – консультант. – 2007.

30. Требования кадастрового деления : утв. приказом Росземкадастра от 15 июня 2001 г. № 117 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2001. – № 30.

31. Требования к отчету об оценке : Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3) : утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 // Ваш партнер – консультант. – 2007.

32. Чешев, А. С. Земельный кадастр / А. С. Чешев, И. П. Фесенко. – М. : Приор, 2000. – 368 с.

33. Эккерт, Д. К. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Д. К. Эккерт ; пер. с англ. А. В. Воронкина ; под ред. Н. В. Калининой. – М. : СТАР ИНТЕР, 1997. – Т. 1 –2.

34. Коротеева, Л. И. ГИС «Кадастр историко-этнических туристических ресурсов Комсомольского муниципального района» / Л. И. Коротеева, О. Л. Редикульцева // Ученые записка Комсомольского-на-Амуре гос. техн. ун-та. Науки о природе и технике. – 2012. – № III-1(11). – С. 87-90.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**ПЕРЕЧЕНЬ НАИМЕНОВАНИЙ И НОМЕРОВ КАДАСТРОВЫХ  
ОКРУГОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Номер	Наименование кадастрового округа	Номер	Наименование кадастрового округа
1	Адыгейский	47	Ленинградский
2	Башкирский	48	Липецкий
3	Бурятский	49	Магаданский
4	Алтайский республиканский	50	Московский областной
5	Дагестанский	51	Мурманский
6	Ингушский	52	Нижегородский
7	Кабардино-Балкарский	53	Новгородский
8	Калмыцкий	54	Новосибирский
9	Карачаево-Черкесский	55	Омский
10	Карельский	56	Оренбургский
11	Коми	57	Орловский
12	Марийский	58	Пензенский
13	Мордовский	59	Пермский
14	Якутский	60	Псковский
15	Северо-Осетинский	61	Ростовский
16	Татарский	62	Рязанский
17	Тувинский	63	Самарский
18	Удмуртский	64	Саратовский
19	Хакаский	65	Сахалинский
20	Чеченский	66	Свердловский
21	Чувашский	67	Смоленский
22	Алтайский краевой	68	Тамбовский
23	Краснодарский	69	Тверской
24	Красноярский	70	Томский
25	Приморский	71	Тульский
26	Ставропольский	72	Тюменский
27	Хабаровский	73	Ульяновский
28	Амурский	74	Челябинский
29	Архангельский	75	Читинский
30	Астраханский	76	Ярославский
31	Белгородский	77	Московский городской
32	Брянский	78	Петербургский
33	Владимирский	79	Еврейский
34	Волгоградский	80	Агинский
35	Вологодский	81	Коми-Пермяцкий
36	Воронежский	82	Корякский
37	Ивановский	83	Ненецкий
38	Иркутский	84	Таймырский
39	Калининградский	85	Усть-Ордынский
40	Калужский	86	Ханты-Мансийский
41	Камчатский	87	Чукотский
42	Кемеровский	88	Эвенкийский
43	Кировский	89	Ямало-Ненецкий
44	Костромской	90	Крымский
45	Курганский	91	Севастопольский
46	Курский		

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**ПЕРЕЧЕНЬ НОМЕРОВ (КОДОВ)  
АДМИНИСТРАТИВНЫХ РАЙОНОВ И ГОРОДОВ  
ХАБАРОВСКОГО КРАЯ**

Номер (код)	Наименование района (города)
<b>РАЙОНЫ</b>	
27:00	Условный кадастровый номер
27:01	Амурский
27:02	Аяно-Майский
27:03	Бикинский
27:04	Ванинский
27:05	Верхне-Буреинский
27:06	Вяземский
27:07	Комсомольский
27:08	Имени Лазо
27:09	Нанайский
27:10	Николаевский
27:11	Охотский
27:12	Имени Полины Осипенко
27:13	Советско-Гаванский
27:14	Солнечный
27:15	Тугуро-Чумиканский
27:16	Ульчский
27:17	Хабаровский
<b>ГОРОДА</b>	
27:18	Амурск
27:19	Бикин
27:20	Николаевск-на-Амуре
27:21	Советская Гавань
27:22	Комсомольск-на-Амуре
27:23	Хабаровск

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ  
ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

**1. Примерный перечень необходимых документов для формирования межевого плана при переоформлении прав на земельный участок физическим лицом:**

- паспорт владельца участка (копия);
- правоустанавливающий документ на земельный участок: свидетельство, постановление, свидетельство о праве на наследство, решение суда и т.п. (нотариально заверенная копия), иной документ;
- если оформляется наследство и свидетельство не выдано: справка об открытии наследственного дела (копия);
- схема расположения земельного участка (выкопировка из генерального плана садоводческого товарищества М 1:500, М 1:1000, выкопировка из плана землепользования сельского (городского) поселения М 1:10 000 и т.п.);
- акт установления и согласования границ земельного участка на бланке (два экземпляра), заверенный председателем садоводческого товарищества либо местной администрацией;
- доверенность на лицо, уполномоченное представлять интересы заказчика в ходе межевания во всех заинтересованных структурах (нотариально заверенная копия).

**2. Примерный перечень документов, необходимых для формирования межевого плана при переоформлении прав на земельный участок под объектом недвижимости юридическим лицом:**

- техническое задание на проведение работ (за подписью заказчика);
- свидетельства о государственной регистрации недвижимого имущества, находящегося на испрашиваемом участке (нотариально заверенные копии);
- кадастровый паспорт на недвижимость (копия);
- постановление главы администрации, иного органа о предоставлении земельного участка или решение о его выделении (нотариально заверенная копия);
- свидетельство на право собственности на земельный участок, если таковое имеется (нотариально заверенная копия);
- договор купли-продажи, дарения или другой документ (копия), если такие действия осуществлялись;
- доверенность на лицо, уполномоченное представлять интересы заказчика в ходе межевания во всех заинтересованных структурах (нотариально заверенная копия);

- акт установления и согласования границ земельного участка на бланке (два экземпляра), заверенный местной администрацией.

### **3. Примерный перечень документов, необходимых для проведения работ по разделу (объединению) земельных участков:**

- паспорт заказчика (копия);
- правоустанавливающий документ на земельный участок (копия);
- кадастровый паспорт (кадастровый план) земельных участков, подлежащих разделу (объединению);
- каталоги координат границ земельных участков.

### **4. Примерный перечень необходимых документов для проведения работ по выносу в натуру границ земельного участка:**

- паспорт заказчика (копия);
- правоустанавливающий документ на земельный участок (копия);
- кадастровый паспорт (кадастровый план) земельного участка (копия, подлинник);
- каталоги координат границ земельного участка;
- выкопировка из плана землепользования удобного масштаба с указанием местоположения земельного участка;

### **5. примерный перечень необходимых документов для проведения работ по разрешению споров по границам земельных участков:**

- паспорт заказчика (копия);
- правоустанавливающие документы на земельный участок заказчика и участки заинтересованных лиц (нотариально заверенные копии, подлинники);
- графическое отображение (план, кадастровый план, кадастровый паспорт и т.п.) границ земельного участка заказчика и участков заинтересованных лиц (копии, подлинники);
- возражения, отказы в согласовании границ земельного участка, по которым возник спор.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)**

ООО «Земля»

*(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)*

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КИТ.1**  
 « » 20 г. №320/701/10-0001

1	Кадастровый номер кадастрового квартала	2	Лист № 1	3	Всего листов
4	Площадь кадастрового квартала <u>148993 м<sup>2</sup></u>				<u>4</u>
5	Состав кадастрового плана территории: Раздел «Общие сведения о земельных участ- ках в кадастровом квартале» Раздел «План (чертеж, схема) земельных участ- ков, расположенных в кадастровом квартале»	Листов	Имя файла	Размер	
		2			
		1			
6	Особые отметки:				

Начальник отдела  
(наименование должности)

М. П. (подпись)

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КИПТ.2**

« » 20 г. №320/701/10-0001

Кадастровый номер кадастрового квартала 32:07:040204		Лист № 2		Всего листов 4				
1		2		3				
<b>Общие сведения о земельных участках в кадастровом квартале</b>								
№ п/п	Номер земельного участка в кадастровом квартале	Местоположение (адрес)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровая стоимость, р.	Вид вещного права	Обременения
1	32:07:040204:0054	Ул. Яблочная, 13-1	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадебного типа	657,8	182368,47	Право собственности	нет
2	32:07:040204:0055	Ул. Яблочная, 13-2	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадебного типа	592,8	164347,87	Право собственности	нет
3	32:07:040204:0056	Ул. Яблочная, 13-3	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадебного типа	592,8	164347,87	Право собственности	нет
4	32:07:040204:0057	Ул. Яблочная, 13-4	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадебного типа	657,8	182368,47	Право собственности	нет
5	32:07:040204:0058	Ул. Яблочная, 15-1	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадебного типа	657,8	182368,47	Право собственности	нет
6	32:07:040204:0059	Ул. Яблочная, 15-2	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадебного типа	592,8	164347,87	Право собственности	нет
7	32:07:040204:0060	Ул. Яблочная, 15-3	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадебного типа	592,8	164347,87	Право собственности	нет
8	32:07:040204:0061	Ул. Яблочная, 15-4	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадебного типа	657,8	182368,47	Право собственности	нет

1	2	3	4	5	6	7	8	9
9	32:07:040204:0062	Ул. Яблочная, 17-1	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадеб- ного типа	657,8	182368,47	Право соб- ственности	нет
10	32:07:040204:0063	Ул. Яблочная, 17-2	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадеб- ного типа	592,8	164347,87	Право соб- ственности	нет
11	32:07:040204:0064	Ул. Яблочная, 17-3	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадеб- ного типа	592,8	164347,87	Право соб- ственности	нет
12	32:07:040204:0065	Ул. Яблочная, 17-4	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадеб- ного типа	657,8	182368,47	Право соб- ственности	нет
13	32:07:040204:0066	Ул. Цитрусовая, 12-1	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадеб- ного типа	1500	415860,00	Право соб- ственности	нет
14	32:07:040204:0067	Ул. Цитрусовая, 12-2	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадеб- ного типа	1500	415860,00	Право соб- ственности	нет
15	32:07:040204:0068	Ул. Цитрусовая, 14-1	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадеб- ного типа	1500	415860,00	Право соб- ственности	нет
16	32:07:040204:0069	Ул. Цитрусовая, 14-2	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадеб- ного типа	1500	415860,00	Право соб- ственности	нет
17	32:07:040204:0070	Ул. Цитрусовая, 16	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадеб- ного типа	1500	415860,00	Право соб- ственности	нет
18	32:07:040204:0070	Земли общего пользования по ул. Лимонной	Земли населенных пунктов	Жилая застройка домами усадеб- ного типа	500	138620	–	нет

Начальник отдела  
(наименование должности)

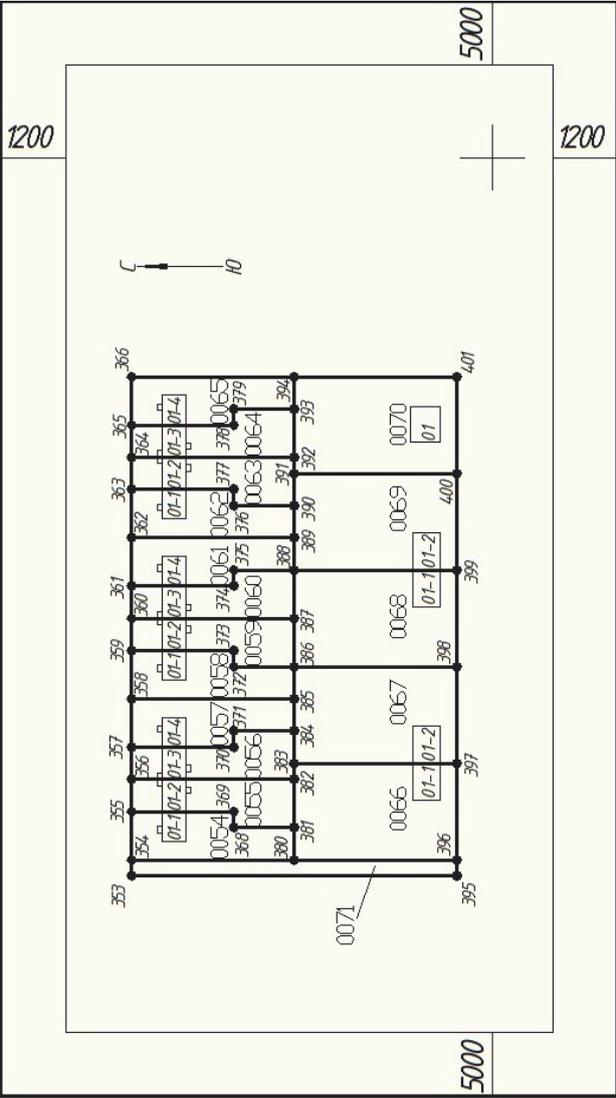
(подпись)

М. П.

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КППТ.4**

« » 20 г. №320/701/10-0001

1	Кадастровый номер квартала <u>32:07:040204</u>	Лист № <u>2</u>	Всего листов <u>4</u>
4 План (чертеж, схема) земельных участков, расположенных в кадастровом квартале			
 <p>The diagram shows a rectangular residential quarter with a grid of plots. The plots are numbered from 353 to 401. Each plot has a cadastral number (e.g., 0054, 0055, 0056, 0057, 0058, 0059, 0060, 0061, 0062, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071). The quarter is bounded by a thick line. The dimensions of the quarter are 5000 units on the left and right sides, and 1200 units on the top and bottom sides. A north arrow is located in the upper right corner of the plot grid.</p>			

5	<p><b>Масштаб</b> <u>1:2000</u></p> <p><b>Условные знаки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— — граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ГКН</li> <li>● — характерная точка границы земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством и включенная в ГКН</li> </ul> <p><b>391, 392...401</b> — надписи номеров существующих характерных точек в ГКН</p>
---	---

Начальник отдела  
(наименование должности)

М. П. (подпись)

(инициалы, фамилия)

## ПРИЛОЖЕНИЕ 5

### ОБРАЗЕЦ ЗАЯВЛЕНИЯ

Фирменный бланк  
организации

Главе города  
Комсомольска-на-Амуре  
А. В. Климову

от \_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество,  
наименование  
юр. лица)

\_\_\_\_\_  
(адрес регистрации физ.  
лица, юридического лица)  
тел. \_\_\_\_\_

### ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу предоставить в \_\_\_\_\_ (указать право:  
постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное (срочное) пользование, собствен-  
ность, аренда) земельный участок площадью \_\_\_\_\_ кв.м., с кадастровым  
номером \_\_\_\_\_, занимаемый \_\_\_\_\_  
(указать объект недвижимости), расположенным по адресу \_\_\_\_\_,  
в целях эксплуатации \_\_\_\_\_ (указать цель использования  
земельного участка).

Приложение: на \_\_\_ л. в 1 экз.

Печать \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_  
Дата \_\_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ К ЗАЯВЛЕНИЮ О ПРИОБРЕТЕНИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, КОТОРЫЙ НАХОДИТСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ**

1) Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица.

2) Копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц).

3) Копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с Заявлением обращается представитель заявителя (заявителей).

4) Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке).

5) Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок или копии иных документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, вместе с документами, указанными в п. 4 настоящего Перечня, к Заявлению прилагается мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на приобретаемый земельный участок, зарегистрированного в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.

6) Кадастровый паспорт (разделы В.1 и В.2, а также В.3 и В.4 – при наличии соответствующих сведений в государственном земельном кадастре), а до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» – выписка из государственного земельного кадастра (кадастровый план земельного участка).

7) Копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным законодательством.

**СОСТАВ СВЕДЕНИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ  
ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**I.** В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание сооружение, помещение, ОНС);

2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в ГКН;

3) описание местоположения границ объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является здание, сооружение или ОНС;

5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажностей), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

**II.** В государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

1) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с настоящим Федеральным законом кадастрового номера, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательном порядке;

2) кадастровый номер объекта недвижимости, в результате выдела из которого, реконструкции которого или иного соответствующего законодательству РФ действия с которым (далее – преобразуемый объект недвижимости) был образован другой объект недвижимости (далее – образование объекта недвижимости);

3) кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости;

4) кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или ОНС, если объектом недвижимости является здание, сооружение или ОНС;

5) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, ОНС, если объектом недвижимости является земельный участок;

6) кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

7) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости;

8) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;

9) адрес объекта недвижимости или, при отсутствии такого адреса, списание местоположения объекта недвижимости (субъект РФ, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);

10) сведения о вещных правах на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, в случае если указанные права не зарегистрированы в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ними;

11) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

12) утратил силу с 1.10.2013 г. – от 23.07.2013 № 250-ФЗ;

13) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

14) сведения о лесах, водных иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

15) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

16) разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок;

17) назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;

18) назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;

19) вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

20) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

21) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

22) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

23) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости, или, если объектом недвижимости является земельный участок, с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (далее – почтовый адрес и (или) адрес электронной почты правообладателя объекта недвижимости);

24) сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком государственного кадастра недвижимости;

25) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

26) сведения о прекращении существования объекта недвижимости (дата снятия с кадастрового учета), если объект недвижимости прекратил существование.

27) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;

28) степень готовности ОНС в процентах;

29) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является ОНС;

30) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которого не завершено, если объектом недвижимости является ОНС;

31) наименование здания, сооружения, определяемое порядком ведения государственного кадастра недвижимости при наличии такого наименования;

32) сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, а также сведения об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ или об отказе включить его в данный реестр, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

*Учебное издание*

**Коротеева Любовь Ивановна  
Борзова Ольга Николаевна  
Мельникова Ольга Валерьевна**

**КАДАСТР ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ  
(ТЕХНОЛОГИЯ. УЧЕТ. ОЦЕНКА)**

2-е издание, переработанное и дополненное

Учебное пособие

Научный редактор – кандидат географических наук,  
доцент О. Ю. Цветков

Редактор Е. В. Назаренко

Подписано в печать 24.12.2014.

Формат 60 × 84 1/16. Бумага 60 г/м<sup>2</sup>. Ризограф EZ570e.  
Усл. печ. л. 10,46. Уч.-изд. л. 10,29. Тираж 50 экз. Заказ 26678.

Редакционно-издательский отдел  
Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения  
высшего профессионального образования  
«Комсомольский-на-Амуре государственный технический университет»  
681013, Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, 27.

Полиграфическая лаборатория  
Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения  
высшего профессионального образования  
«Комсомольский-на-Амуре государственный технический университет»  
681013, Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, 27