22 апреля 2020

ПМ 04 Информационные системы обеспечения

градостроительной деятельности

МДК 04.02. Тема 4.7 «Государственный земельный кадастр»

2 занятия

Форма проведения занятий: электронная лекция

Раздел. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Лекция 1. Тема. Понятие кадастровой деятельности

Формирование объектов недвижимости осуществляется в процессе кадастровой деятельности. ***Кадастровая деятельность***, согласно Федеральному закону «О Государственном кадастре недвижимости», представляет собой выполнение кадастровым инженером работ, в результате которых формируются документы, необходимые для проведения государственного кадастрового учета. Кадастровую деятельность с первого января 2011 года осуществляют только лица, имеющие квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Разъяснения по поводу кадастровой деятельности, предусмотренной статьей 44 Федерального закона «О Государственном кадастре недвижимости», изложены в письме Минэкономразвития № Д23-1420 от 15 мая 2009 года [12]. С первого января 2013 года кадастровая деятельность будет осуществляться не только в отношении земельных участков, но и в отношении объектов капитального строительства.

Согласно статьям 32 и 33 Федерального закона «О Государственном кадастре недвижимости», кадастровая деятельность может быть осуществлена на основании договора с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

Если коммерческие организации не ограничены конкретным перечнем работ, то после регистрации прав они могут осуществлять свою деятельность в качестве кадастровых инженеров. В письме Роснедвижимости ВК/3192 от 21 июля 2008 года дано пояснение, касающееся необязательности лицензирования кадастровой деятельности лицами, которые до принятия Федерального закона «О Государственном кадастре недвижимости» выполняли работы по землеустройству .

***Государственный кадастровый учет*** (ГКУ) недвижимого имущества представляет собой действия уполномоченного органа по внесению в Государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают факт существования или прекращения существования объекта, а также иные, предусмотренные законом действия.

Правовой основой регулирования кадастровой деятельности и кадастровых отношений является Конституция Российской Федерации, Гражданский, Земельный, Водный, Лесной, Градостроительный, Жилищный кодексы Российской Федерации, Федеральный закон «О Государственном кадастре недвижимости» и другие правовые акты. Осуществление кадастровой деятельности и ведение Государственного кадастра недвижимости базируется на основе принципов единства технологии ведения кадастра на всей территории Российской Федерации, общедоступности информации, содержащейся в Государственном кадастре недвижимости, непрерывности актуализации кадастровых сведений и их сопоставимости со сведениями, содержащимися в других системах. Ведение Государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и электронных носителях. С января 2012 года ведение кадастра будет осуществляться только на электронных носителях. Документы Государственного кадастра недвижимости подлежат постоянному хранению. Порядок и сроки хранения материалов, а также передача их в государственный архив, устанавливает Правительство Российской Федерации. В Государственный кадастр недвижимости могут вноситься временные сведения, которые не являются кадастровыми и используются только в целях регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В процессе кадастровой деятельности и государственного кадастрового учета каждому объекту присваивается не повторяющийся в границах России уникальный кадастровый номер.

***Геодезической основой*** Государственного кадастра недвижимости является государственная геодезическая сеть и сети специального назначения (опорные межевые сети). Выбор метода определения координат характерных точек границ объекта недвижимости зависит от целевого назначения и разрешенного вида использования земельного участка. Основными методами определения координат являются: геодезический, спутниковый, фотографический и картометрический.

***Картографической основой*** Государственного кадастра недвижимости являются карты, планы различного содержания и масштабов.

Геодезическая и картографическая основы создаются и обновляются в соответствии с действующими Федеральными законами Российской Федерации. Согласно письму Роснедвижимости № ВК/2044 от 07 мая 2008 года, изменение геодезической или картографической основы, системы координат, а также требований к точности и способам определения данных, подлежащих внесению в Государственный кадастр недвижимости, не являются основанием для признания информации об объекте неактуальным [36]. В Государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о картографических и геодезических основах кадастра:

* дата создания геодезической и картографической основы кадастра;
* сведения об организации, создавшей геодезическую и картографическую основу;
* масштаб картографической основы;
* система координат геодезической и картографической основы, списки координат пунктов опорной межевой сети, типы установленных знаков и описание их местоположения.

Для выполнения кадастровых работ может быть составлен договор на основании типовых норм времени, а также сметы работ. В результате кадастровой деятельности заказчику передаются следующие документы:

1. Межевой план.
2. Технический план.
3. Акт обследования.

Давайте вспомним!!!(можно не записывать)

Согласно письму Департамента недвижимости от 13 октября 2008 г. № Д23-671, земельные участки могут образовываться из существующих земельных участков путем раздела, выдела, объединения и перераспределения. Земельные участки, из которых образуются новые земельные участки, прекращают свое существование с момента государственной регистрации прав на создаваемые земельные участки.

***При разделе*** прекращают существование исходные земельные участки, изменяются их характеристики (площадь, границы, право, кадастровый номер).

***При выделе земельного участка из долевой собственности*** изменяются характеристики изменяемого земельного участка (площадь, границы). Однако кадастровый номер и право общей долевой собственности остаются прежними.

***При объединении*** земельных участков прекращают существование несколько смежных земельных участков. В данном случае возникает право на образуемый земельный участок, принадлежащий одному лицу или на правах общей долевой собственности.

***Перераспределение*** земельных участков допускается, если они находятся в частной собственности (по соглашению собственников), в публичной собственности (при образовании земельного участка), а также в соответствии с договором о развитии территории и для размещения объектов капитального строительства.

Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 141

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» дополнил Земельный кодекс Российской Федерации подразделом Земельные участки», который вступил в силу с 24 октября 2008 г. Согласно этому дополнению, одним из способов образования земельных участков является перераспределение, в результате которого из нескольких смежных земельных участков образуется ряд других земельных участков. При этом изначальные земельные участки прекращают существование.

Федеральный закон № 221 «О Государственном кадастре недвижимости» предусматривает в связи с этим постановку на государственный кадастровый учет нескольких одновременно образованных земельных участков на основании ***одного заявления***. При этом на все

одновременно образуемые участки создается один межевой план, который содержит чертеж ***границ преобразуемых и создаваемых земельных участков****.* Если при перераспределении земельных участков, принадлежащих одной форме собственности (государственная, субъекта Федерации или муниципальная), какая-то часть не вошла в границы образуемого земельного участка, то в разделе доступа к образуемым земельным участкам, делается запись о том, в какой собственности находится оставшаяся часть, например: «Часть ***А*** включается в земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности или собственности субъекта Федерации».

Категория земель образуемых и изменяемых земельных участков не должна меняться. Земельный участок должен быть отнесен только к одной категории земель и к одной территориальной зоне, в противном случае принимается решение об отказе в государственном кадастровом учете.

Перевод земель из одной категории в другую осуществляется согласно требованиям Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона № 172 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [4]. Для перевода земель заинтересованное лицо подает ходатайство в орган местного самоуправления. Содержание подаваемого ходатайства устанавливает орган:

1. Государственной власти субъекта Федерации в отношении земель сельскохозяйственного назначения.
2. Исполнительной власти субъекта Федерации в отношении других земель.

В ходатайстве указываются:

* кадастровый номер земельного участка;
* категории земель, из которой и в которую осуществляется перевод;
* обоснование перевода;
* права на земельный участок.

К ходатайству прилагается:

* выписка из Государственного кадастра недвижимости о данном земельном участке;
* копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физического лица − паспорт, для юридического лица − выписка из реестра прав);
* выписка из единого государственного реестра прав о правах на земельный участок;
* заключение экологической экспертизы (по требованию).

Орган местного самоуправления может ходатайствовать о переводе земельного участка в другую категорию без согласия правообладателя в целях создания особо охраняемых природных территорий (ООПТ) или изменения границ населенного пункта. Поступившее ходатайство рассматривается органом власти и принимается акт о переводе земель или об отказе в таком переводе.

Кроме перечисленного должны быть выполнены требования к предельным размерам земельных участков, а граница земельного участка не должна пересекать границу муниципального образования. При несоблюдении указанных требований наступает стадия отказа в государственном кадастровом учете.

Установление на местности границ объектов землеустройства.

Если граница объекта землеустройства совпадает с государственной

границей, то она на местности не устанавливается. Границы объекта выносятся в натуру по координатам характерных точек. Если характерная точка является общей для трех и более субъектов Федерации, муниципальных образований или населенных пунктов, то она закрепляется

долговременным межевым знаком и используется в качестве опорной межевой сети (ОМС).

Все характерные точки границы закрытых административных образований, а также зона действия сервитута закрепляются межевыми знаками. Характерные точки границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования межевыми знаками не закрепляются. Вместо этого здесь устанавливаются информационные и предупредительные знаки.

Если в процессе установления границ на местности между субъектами Федерации, муниципальными образованиями или населенными пунктами выявлено пересечение границы земельного участка, сведения о котором содержатся в Государственном кадастре недвижимости, то государственный кадастровый учет приостанавливается.

В действующее законодательство Российской Федерации внесен ряд существенных изменений. Согласно этим нововведениям отменены

«проекты границ земельных участков». Они заменены «схемами расположения земельных участков». Вместе с тем, эта процедура имеет особенности. Например, если проекты границ были составлены до вступления в силу вышеперечисленных изменений, то они признаются действительными. Замена проекта границ земельного участка схемой расположения земельного участка произошла вследствие того, что из Федерального закона «О землеустройстве» исключено территориальное землеустройство. В настоящее время данный вид землеустройства заменен кадастровой деятельностью. Схема расположения земельного участка может быть представлена на основе кадастрового плана территории (КПТ), форма которого утверждена приказом Минюста № 66 от 19 марта 2008 года [21].

Характерные точки границ земельных участков закрепляются межевыми знаками, тип которых утвержден приказом Минэкономразвития

№ 582 от 31 декабря 2009 года [17]. При этом предусмотрены три типа межевых знаков:

1. ***Металлическая труба*** диаметром 3-7 см, высотой 105 см. В верхней части трубы устанавливается марка с крестообразной насечкой и пластинка для надписей.
2. ***Деревянный столб*** диаметром 15 см, высотой 115 см, установленный на бетонный монолит в виде усеченной четырехугольной пирамиды высотой 20 см с основаниями 20×20 см и 15×15 см.
3. ***Металлическая марка*** с крестообразной насечкой размером 5-15 см, закладываемая в сооружения, столбы, скалы, бордюры.

Знаки первого и второго типов закладываются, как правило, вне населенных пунктов. Такие знаки окапываются круглыми канавами диаметром 100 см, глубиной 30 м. Над знаком насыпается курган. Надпись на межевом знаке должна быть обращена к следующему знаку по ходу часовой стрелки. Надпись отражает год закладки знака и его номер.

Лекция 2. Тема. Согласование границ земельного участка.

Согласование границ земельного участка может быть реализовано по

выбору кадастрового инженера на общем собрании заинтересованных лиц или в индивидуальном порядке. Возможно совмещение этих вариантов. При индивидуальном согласовании границ отпадает необходимость извещения заинтересованных лиц.

В первом случае (собрание) каждому заинтересованному лицу извещение вручается под роспись или направляется почтой с уведомлением. Если адреса заинтересованных лиц отсутствуют, то допускается опубликование извещений. Это применяется также в тех случаях, когда земельный участок расположен в границах садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, относится к объектам общего

пользования, землям сельскохозяйственного назначения или входит в состав общего имущества собственников помещений. Извещение о проведении собрания или опубликование информации о нем, должны быть выполнены за 30 дней. В извещении о проведении собрания должны быть указаны:

* сведения о заказчике кадастровых работ;
* данные о кадастровом инженере, выполняющем кадастровые работы, с указанием его телефона и почтового адреса;
* кадастровый номер и адрес земельного участка и смежных участков;
* место и время ознакомления с проектом межевого плана;
* место, дата и время проведения собрания;
* адрес для высылки возражений.

В процессе проведения согласования кадастровый инженер обязан проверить полномочия заинтересованных лиц, показать местоположение земельного участка и ознакомить их с проектом межевого плана. Результат согласования границ кадастровый инженер оформляет в виде акта на оборотной стороне графической части межевого плана. Границы земельного участка считаются согласованными, если в акте согласования имеются подписи всех заинтересованных лиц или их представителей. Если заинтересованное лицо не проставило свою подпись в акте согласования и не выразило своё несогласие в письменной форме, то границы земельного участка также считаются согласованными с данным лицом. Если имеют место возражения относительно границ в письменной форме, то в акт согласования вносится запись о содержании таких возражений. Эти возражения прилагаются к межевому плану.

Раздел "Схема расположения земельных участков" оформляется на основе разделов кадастрового плана территории или кадастровой выписки соответствующего земельного участка, содержащих картографические изображения. Схема предназначена для отображения местоположения земельных участков, земель общего пользования, границ кадастрового

деления (если земельные участки заняты протяженными объектами), природных объектов или объектов искусственного происхождения, если отдельные части границы земельного участка совпадают с внешними границами объектов, сведения о которых содержатся в ГКН. На схеме отображаются границы муниципальных образований, границы населенных пунктов и границы кадастрового деления (если земельный участок располагается в нескольких кадастровых кварталах или он примыкает к границе кадастрового деления).

Если межевой план подготовлен в результате кадастровых работ по образованию земельных участков, то дополнительно на схеме отображаются земельные участки или земли общего пользования. При этом допускается схематично отображать местоположение улиц, дорог, парков, скверов и т.п.

В Акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц или их представителей. Однако копии таких документов в состав приложения не включаются. В отношении представителя юридического лица дополнительно указывается его должность. При этом в Акте согласования после указания его фамилии и инициалов приводятся слова "по доверенности", указываются наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя.

Если представитель юридического лица имеет право действовать без доверенности, то в Акте согласования вместо реквизитов доверенности приводятся реквизиты выписки из Единого государственного реестра юридических лиц.

Если извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка было направлено почтовым отправлением, а затем опубликовано в порядке, предусмотренном частью 8 статьи 39 Федерального закона о Государственном кадастре недвижимости, то в Акте согласования указывается последний по дате способ извещения.

Домашнее задание.

Внимательно прочитайте лекции.

Выполните конспект.

Выучите основные понятия.

Выполненный конспект отправляйте в сообщении в группу «Градостроительство» в ВК.