Министерство общего и профессионального образования Свердловской области

НОУ СПО Уральский колледж недвижимости и управления

Отчет по практике

По ПМ 02 Осуществление кадастровых отношений

Выполнил: студент группы З-501

Добрхотова И.В.

Руководитель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Зырянова М.В

Екатеринбург, 2015

Содержание

Введение

Теоретическая часть

Документы кадастрового учета объекта недвижимости

Техническая инвентаризация и учет объекта недвижимости

Кадастровая съемка земель

Регистрация прав на недвижимость

Определение кадастровой стоимости земель

Практическая часть

Подготовка сведений для постановки на кадастровый учет объектов недвижимого имущества

Формирование кадастрового дела

Составление кадастрового паспорта

Заключение

Приложения

Список использованной литературы

Введение

Государственный земельный кадастр имеет важное народнохозяйственное значение. Его данные служат для организации эффективного использования земель и их охраны, планирования народного хозяйства, правильного размещения и специализации сельскохозяйственного производства, а также для осуществления других народнохозяйственных мероприятий, связанных с использованием земель.

Следовательно, земельный кадастр - это система государственных мероприятий по всестороннему изучению правового, природного и хозяйственного положения земель путем проведения регистрации землепользований, учёта количества и качества земель, бонитировки почв и экономической оценки земель для организации их рационального использования в народном хозяйстве.

Материалы земельного кадастра широко применяются при решении многих вопросов, связанных с использованием земельных ресурсов. С помощью земельно-кадастровых данных можно определить место земельных ресурсов в составе национального богатства страны, устанавливать задания по повышению продуктивности использования земельных ресурсов путем перевода земель из одной категории в другую, трансформации и улучшения угодий, мелиорации земель, борьбы с эррозией почв, кислотностью, засолением, заболачиванием земель, давать оценку экономической эффективности планируемых мероприятий.

В нашей стране проводились крупные исследования, большие опытные работы, в результате которых дано научное обоснование содержания земельного кадастра, официально закреплённое в “Основах земельного законодательства РФ, разработаны главные принципы и методы проведения земельно-кадастровых работ.

Земельный кадастр - это совокупность достоверных и необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель.

Целью работы является - осуществление кадастровых отношений.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

Ознакомиться с нормативно-правовой базой предприятия

Изучить различные документы учета объекта недвижимости

Ознакомиться с различными методиками определения стоимости земель

1.Теоретическая часть

Документы кадастрового учета объекта недвижимости

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости 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 сведений о недвижимом имуществе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Перечень необходимых документов для Кадастрового учета объектов недвижимости:

Постановка на кадастровый учет объекта недвижимости:

∙ заявление о постановке на государственный кадастровый учет;

∙ межевой план;

∙ копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьей 38 Закона о кадастре местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный с учетом настоящего пункта межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);

∙ технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на кадастровый учет здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или необходимые сведения, содержащиеся в таком документе, запрашиваются органом кадастрового учета в порядке межведомственного информационного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органе местного самоуправления либо уполномоченной организации, выдавших такой документ);

∙ документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

∙ заверенные органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, либо нотариально удостоверенные копия проекта межевания земельных участков, копии решений общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки либо сведения о реквизитах данных документов в случае их представления ранее в орган кадастрового учета (при кадастровом учете земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок)

∙ копии документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровом учете земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

Кадастровый учет в связи с изменением характеристик объекта недвижимости:

∙ межевой план,

∙ копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьей 38 Закона о кадастре местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный с учетом настоящего пункта межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);

∙ технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при учете изменений здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (при учете изменений объекта капитального строительства, за исключением кадастрового учета)- копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или необходимые сведения, содержащиеся в таком документе, запрашиваются органом кадастрового учета в порядке межведомственного информационного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органе местного самоуправления либо уполномоченной организации, выдавших такой документ;

∙ документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

∙ копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости);

∙ 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 (при учете части такого объекта недвижимости)

∙ копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель (при кадастровом учете в связи с изменением сведений о категории земельного участка), - запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 8 статьи 15 Закона о кадастре;

∙ копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель (при кадастровом учете в связи с изменением сведений о категории земельного участка), - запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 8 статьи 15 Закона о кадастре;

∙ копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка (при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением сведений о виде разрешенного использования земельного участка), - запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 8 статьи 15 Закона о кадастре.

Снятие с государственного кадастрового учета объекта недвижимости:

∙ заявление о снятии с государственного кадастрового учета объекта недвижимости;

∙ акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости;

∙ документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

∙ копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости)

Техническая инвентаризация и учет объекта недвижимости

Техническая инвентаризация и учет объектов недвижимости осуществляется в целях:

∙ ввода в эксплуатацию объектов жилищного фонда, социального, культурно- бытового и производственного назначения;

∙ управления недвижимым имуществом;

∙ технической эксплуатации зданий и сооружений (определение платы за техническое содержание, коммунальные услуги, распределение времени содержание общего имущества и т.д.);

∙ ведения государственного статистического учета жилищного фонда и других объектов недвижимости;

∙ составления статистической и бухгалтерской отчетности по объектам недвижимости;

∙ государственного контроля использования и содержания строений жилого пользования;

∙ государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

∙ залоговых и ипотечных операций;

∙ иной деятельности собственников и владельцев, связанной с владением, пользованием и распоряжением недвижимым имуществом.

Деятельность по технической инвентаризации осуществляется на основании Свидетельства о аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-1 № 000094 (приказ Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Свердловской области № 137-1 от 13.12.2005г.)

Цены на инвентаризационно-технические работы определяются:

∙ при выполнении работ по первичной и плановой технической инвентаризации объектов жилищного фонда в соответствии с Постановлением РЭК СО от 30.12.2008г. №168-ПК;

∙ при выполнении работ по внеплановой технической инвентаризации объектов жилого и нежилого фондов на основе себестоимости нормо-часа и норм времени, утвержденных Госстроем РФ с предельным уровнем рентабельности;

∙ при выполнении работ по технической инвентаризации промышленных объектов и объектов, работы по которым не нормируются централизованными методиками договорным путем на основе норм времени, примененных по аналогии.

# Первичная инвентаризация:

Инвентаризационно-технические работы (первичная инвентаризация) проводится в заявительном порядке за счет собственников (владельцев) по:

∙ квартирам, комнатам, жилым домам;

∙ гаражным боксам, садовым домикам;

∙ зданиям гражданского назначения (жилым и нежилым, в т.ч. их частям);

∙ помещениям (производственной, коммерческой и т.д. недвижимости);

∙ сооружениям;

∙ всем видам инженерных сетей (электрические, связи, водопровод, канализация, теплосети и т.д.);

∙ промышленным, производственным площадкам и комплексам (в том числе газопроводы, нефтепроводы и т.п.);

∙ объектам внешнего благоустройства;

∙ объектам незавершенного строительства.

### Порядок действий Заказчика:

1. Заполнение заявки с указанием вида работ, цели обращения, выдаваемой документации.

2. Оформление договора и счета (квитанции) на оплату

Оплата работ.

Предоставление доступа для обследования объекта

Получение результата в согласованные сроки

# Изменение характеристик объектов

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта:

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта: перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации.

### Порядок действий Заказчика:

1. Заполнение заявки с указанием вида работ, цели обращения, выдаваемой документации.

2. Оформление договора и счета (квитанции) на оплату

Оплата работ.

Предоставление доступа для обследования объекта

Получение результата в согласованные сроки

# Результаты:

По результатам инвентаризации БТИ осуществляет:

∙ составление технической документации на бумажных и электронных носителях, в т.ч. технических паспортов, инвентарных планов и поэтажных планов строений, с экспликациями площадей и другими техническими характеристиками;

∙ проведение оценки и переоценки восстановительной стоимости объектов жилого, гражданского и производственного назначения; расчет и перерасчет инвентаризационной стоимости, являющейся базой стоимостью для налогообложения физических лиц;

∙ определение фактического и физического износов строений и их основных конструкций;

∙ расчет объемов текущего и капитального ремонтов строений и их примерной стоимости в ценах текущего года строительного рынка;

∙ процент сохранности или готовности объектов недвижимости;

∙ определение торговых, складских, уборочных или арендуемых площадей для целей эксплуатации и взимания арендной платы;

∙ подготовку свободных статистических показателей по совокупности имеющихся в собственности (владения) объектов недвижимости;

∙ подготовку копий любых материалов технической инвентаризации.

Кадастровая съемка земель

Кадастровая съемка земель - 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.

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 натурных 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 (угодья, кварталы), 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 правовом зонировании и установлении градостроительных регламентов в квартале); отражению фактической ситуации в отношении сложившихся границ и использовании 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 уголья» (по соотношению их площадей на земельном участке). Например, если земельный участок имеет следующие угодья: земли под жилыми зданиями - 60 % от площади земельного участка; земли под ограждениями - 20 %; земли под хозяйственными постройками - 20 %, то назначение земельного участка описывается как «индивидуальная жилая застройка».

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 относят угодья с четкими границами, которые хорошо обозначены на местности (например, земли под зданиями и сооружениями); ко второй относятся угодья с нечеткими границами (например, нарушенные земли, овраги, городские леса)

Регистрация прав на недвижимость

кадастровый недвижимость учет земля

Государственная регистрация прав носит открытый характер.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.

Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать:

∙ описание объекта недвижимости;

∙ зарегистрированные права на него;

∙ ограничения (обременения) прав;

∙ сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

Единый государственный реестр прав (ЕГРП)

ЕГРП прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Неотъемлемой частью ЕГРП прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов.

Разделы Единого государственного реестра прав, дела правоустанавливающих документов и книги учета документов подлежат постоянному хранению. Их уничтожение, а равно изъятие их них каких-либо документов или их частей не допускается.

Идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра.

ЕГРП ведется на бумажных носителях информации, а в тех районах (городах), где имеются возможности, и на магнитных носителях.

При несоответствии записей на бумажном и магнитном носителях приоритет имеет запись на бумажном носителе. При несоответствии записей в Едином государственном реестре прав и правоустанавливающего документа приоритет имеет правоустанавливающий документ.

Порядок государственной регистрации:

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Государственная регистрация договора об отчуждения объекта недвижимости и последующего перехода права на данный объект недвижимости при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанных договора и перехода права, проводится в месячный срок, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в ЕГРП.

Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа.

Государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав.

Государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Документы, необходимые для государственной регистрации:

Заявление о государственной регистрации.

Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, которыми в соответствующих случаях являются следующие документы:

∙ акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

∙ договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

∙ акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

∙ свидетельства о праве на наследство;

∙ вступившие в законную силу судебные акты;

∙ акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим на месте издания таких актов на момент их издания;

∙ иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

∙ иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Указанные документы должны:

∙ cоответствовать требованиям, установленным законодательством РФ;

∙ содержать описание недвижимого имущества;

∙ содержать вид регистрируемого права;

∙ в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями;

∙ иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Тексты представляемых документов должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера (в зависимости от объекта недвижимости).

Кадастровый план земельного участка должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, а планы другого недвижимого имущества - соответствующим государственным органом (организацией), осуществляющим государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

Уточненные данные о границах и площади земельного участка могут вноситься в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации на основании сведений, предоставленных органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, при наличии согласия в письменной форме правообладателя (правообладателей) земельного участка или на основании заявления правообладателя.

При наличии спора между органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, и правообладателем уточненные данные о границах и площади земельного участка могут вноситься в Единый государственный реестр прав на основании вступившего в законную силу судебного акта.

Документ об оплате регистрации.

На практике учреждения юстиции по государственной регистрации прав требуют документы, подтверждающие правоспособность для юридических лиц и удостоверяющие личность для физических лиц.

Определение кадастровой стоимости земель

Порядок определения кадастровой стоимости регламентирован действующим законодательством достаточно подробно, и его суть сводится к следующему.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации принимают решение о проведении государственной кадастровой оценки земельных участков, которая должна проводиться не реже одного раза в 5 лет.

Управление Росреестра в соответствующем субъекте Российской Федерации готовит списки (перечни) всех земельных участков, находящихся на территории субъекта и подлежащих кадастровой оценке.

После составления списков (перечней) земельных участков производится их кадастровая оценка.

В основе кадастровой оценки земельных участков лежит принцип их классификации по целевому назначению и виду функционального использования.

Все земельные участки в составе земель населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством разделены на 17 видов разрешенного использования.

В составе населенного пункта все земли делятся на административно- территориальные единицы (для Москвы - это административные округа), а в составе таких единиц выделяются соответствующие кадастровые кварталы в зависимости от размеров и специфики соответствующей территориальной единицы (например, в Центральном административном округе г. Москвы выделено 305 кадастровых кварталов).

Единицей измерения, к которой привязано определение кадастровой стоимости каждого конкретного участка, является удельный показатель кадастровой стоимости 1 квадратного метра.

Данный показатель определяется для каждого кадастрового квартала в разрезе каждого конкретного вида разрешенного использования. То есть, применительно к землям населенных пунктов, удельная кадастровая стоимость определяется для 17 допустимых видов разрешенного использования применительно к каждому кадастровому кварталу.

Кадастровая стоимость конкретного земельного участка устанавливается путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости, утвержденной для данного вида разрешенного использования земельных участков применительно к кадастровому кварталу, в котором расположен участок, на его площадь.

При этом, если земельному участку установлено несколько видов разрешенного использования, то для определения его кадастровой стоимости выбирается тот удельный показатель, значение которого больше. Из изложенного выше следует, что основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость конкретного земельного участка, являются:

∙ его вид разрешенного использования, определенный в установленном законом порядке;

∙ размер удельного показателя кадастровой стоимости, определенного для конкретного вида разрешенного использования применительно к кадастровому кварталу. Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается актами органов государственной власти, местного самоуправления (распоряжения о предоставлении земель¸ договоры аренды и купли-продажи, акты выбора земельного участка и др.). Вместе с тем, отнесение земельного участка указанными актами к конкретному виду разрешенного использования подчинено следующим правилам.

В случае если на земельном участке существуют возведенные в установленном порядке объекты недвижимости, то разрешенное использование

Земельного участка должно соответствовать функциональному назначению данного объекта.

Функциональное назначение объекта в свою очередь определяется записью в документах технической инвентаризации и должно соответствовать назначению, которое указывалось при вводе объекта в эксплуатацию.

Так, например, если на земельном участке расположено здание, в техническом паспорте которого указано функциональное назначение «Офис», то участок будет отнесен к группе № 7 - Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

При этом, если на земельном участке одновременно находятся офисные и производственные объекты, то участку может быть установлено одновременно два вида разрешенного использования: «для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения», и «для размещения производственных и административных зданий».

В случае если земельный участок не застроен, ему может быть установлен любой из 17 предусмотренных видов разрешенного использования при условии соблюдения требований градостроительных и санитарно- защитных норм и правил. Например, если вновь формируемый земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне, то вид разрешенного использования «для жилищного строительства» ему установлен быть не может.

Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в следующем порядке:

∙ субъектом Федерации принимается решение о проведении кадастровой оценки земель. Кадастровая оценка должна носить всеобщий характер, то есть оценке подлежат все земельные участки на территории субъекта Федерации;

∙ территориальным органом Росреестра по соответствующему субъекту Федерации составляются списки земельных участков, подлежащих оценке, в котором отражаются такие его характеристики, как место расположения, площадь, наличие на участке объектов недвижимости и их назначение;

∙ привлекаемая Росреестром оценочная организация определяет удельный показатель кадастровой стоимости в отношении каждого квартала и в разрезе каждого из допустимых видов разрешенного использования на основании информации о среднерыночной стоимости земельных участков соответствующего вида использования в конкретном квартале, а также на основании средних рыночных показателей стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных на участках. Иными словами, удельный показатель кадастровой стоимости в силу действующего законодательства позиционируется как усредненный показатель рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка с конкретным видом разрешенного использования.

∙ результаты кадастровой оценки земель утверждаются нормативным актом субъекта Федерации;

∙ после утверждения результатов кадастровой оценки соответствующие сведения в отношении каждого земельного участка вносятся в систему кадастрового учета.

2. Практическая часть

Подготовка сведений для постановки на кадастровый учет объектов недвижимого имущества

Государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, расположенные на территории Российской Федерации.

Заявление о кадастровом учете (далее - заявление) и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета непосредственно либо через многофункциональный центр заявителем или его представителем лично, либо направляются в орган кадастрового учета посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении. Заявление представляется в орган кадастрового учета или многофункциональный центр по месту расположения объекта недвижимости в пределах кадастрового округа.

Заявление, которое представляется через многофункциональный центр, подписывается заявителем или его представителем в присутствии работника многофункционального центра. Заявление и необходимые для кадастрового учета документы также могут быть представлены в орган кадастрового учета в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Срок 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 восемнадцати календарных дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете, а учет адреса правообладателя - в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления об учете адреса правообладателя.

С заявлениями о кадастровом учете вправе обратиться:

Собственники объектов недвижимости или любые иные лица или их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. При этом от имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о кадастровом учете вправе обратиться также их представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников; от имени собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (если число этих собственников превышает пять) - представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания этих собственников; от имени членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан - представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения. Если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением не требуется.

Состав необходимых для кадастрового учета документов:

Необходимыми для кадастрового учета документами, помимо заявления, являются:

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

) технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (при постановке на учет или учете изменений такого объекта капитального строительства) ;

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

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

) копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости, учете адреса правообладателя или снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости);

) 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;

) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель;

) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка;

) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения;

) заверенные органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, либо нотариально удостоверенные копия проекта межевания земельных участков, копии решений общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки либо сведения о реквизитах данных документов в случае их представления ранее в орган кадастрового учета

) копии документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровом учете земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

) копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации присвоение адреса объекту недвижимости или изменение такого адреса.

Формирование кадастрового дела

Формирование кадастрового дела можно представить тремя этапами:этап. Вся земельно-кадастровая информация собирается и оформляется в кадастровом деле объекта кадастра (земельный участок + прочно связанное с ним недвижимое имущество). Кадастровое дело включает на этом этапе следующие операции:

∙ определение пространственно-площадных характеристик объекта (местоположение, адрес, границы на местности, координаты поворотных точек границ земельного участка, зданий, сооружений, согласование границ со смежными землепользователями и т.п.);

∙ определение или техническое описание объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, наименование, целевое назначение объекта, год постройки, этажность, материалы фундамента, стен, полов, перекрытий, наличие и тип коммуникаций, планировка, площадные характеристики объекта, благоустройство;

∙ экономическое описание объекта - цена, включающая показатель первоначальной (инвентарной) стоимости, восстановительной стоимости, рыночной стоимости.этап. Государственный кадастровый учет объекта кадастра путем внесения необходимой достоверной и достаточной информации об объекте в регистрационные документы ГЗК. Процедура кадастрового учета земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости заключается в проверке полноты и правильности формирования кадастрового дела: заполнения учетных форм на объекты недвижимости; занесения сведений об объекте в документацию ГЗК, приобщения к кадастровому делу объекта новых правоустанавливающих документов для отслеживания правовой истории объекта недвижимости, нанесения границ объекта на дежурный кадастровый план (кадастровые кварталы, секции), изготовления документа, удостоверяющего право на объект недвижимости, закрытия кадастрового дела, передачи в архив органов государственного кадастрового учета объектов недвижимости.этап. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости осуществляется органами юстиции в Едином Государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Таким образом, кадастровое дело содержит три группы документов:

Первая группа документов описывает собственно объект и включает в себя следующий набор реестров: топогеодезический (материалы съемок, кадастровый план, каталог координат, экспликацию участка, ведомость площадей); имущества (документы технических характеристик объекта); экономический (материалы стоимости оценки объекта на основе местоположения, инфраструктуры и прочих качественных характеристик), корректирующих общие сведения о налоговых сборах, и т.п.

Вторая группа включает документы, удостоверяющие самого субъекта права. Это регистр юридических атрибутов (для юридических лиц - название предприятия, организации, регистрационные данные, адрес, банковские реквизиты; для физических лиц - Ф.И.О., паспортные данные).

Третья группа документов подтверждает право субъекта на объект недвижимости: регистры титулов (правоустанавливающий документ и документы, подтверждающие правопреемственность), регистры ограничений (обременения и сервитуты).

Дежурная кадастровая карта территории - специальная карта, на которой отображаются актуальные сведения о местоположении объектов кадастрового учета.

Для выполнения кадастрового зонирования на планово-картографическом материале и ведения текущего учета создается серия дежурных кадастровых карт и планов.

Дежурная кадастровая карта района (города) предназначена для отображения на ней границ кварталов с их нумерацией, начиная с единицы.

Дежурная кадастровая карта квартала предназначена для отображения на ней границ земельных участков с их нумерацией, начиная с единицы.

Кадастровый план объектов кадастрового учета (земельные участки и территориальные зоны) является фрагментом дежурной кадастровой карты (плана) территории населенного пункта с отображением объекта учета.

Так как кадастровые карты и планы представляют собой графическое отображение юридических описаний земельных участков, то они требуют обязательного подобного изображения в заданном масштабе основных структурных элементов территории: границы города или иного населенного пункта, гидрография, дорожная сеть, границы кварталов и земельных участков

Составление кадастрового паспорта

Кадастровый паспорт объекта недвижимости является одним из необходимых документов для оформления разного рода сделок. Он необходим для регистрации договора аренды, купли-продажи, передачи в наследство или при оформлении дарственной. Без наличия кадастрового паспорта любая сделка с недвижимостью будет приостановлена, а государственные органы откажут в регистрации. Кадастровый паспорт представляет собой документ, в котором содержатся данные из государственного кадастра. Здесь находится информация, которая подробно характеризует объект недвижимости и все сведения, предусмотренные федеральным законом.

На сегодняшний день существуют такие формы кадастровых паспортов:

1. Паспорт на земельный участок;

2. Паспорт на помещения;

Паспорт на объект незаконченного строительства.

Получение кадастрового паспорта занимает около десяти дней, при условии, что в государственном кадастре содержится достоверная и полная информация, а также участок и недвижимость, расположенная на нем, не претерпели изменений с момента их регистрации.

Условия получения кадастрового паспорта

1. Кадастровый паспорт выдается только лицам, у которых имеются документы, подтверждающие право на объект.

2. В том случае, если объект был ранее поставлен на учет, то владельцу необходимо подать письменное заявление в соответствующие органы.

Паспорт на жилые и нежилые строения можно получить в БТИ или отделах ФГУП. Паспорт на земельные наделы выдают органы недвижимости.

За получение кадастрового паспорта необходимо будет заплатить сбор. Он устанавливается согласно распоряжению местных органов власти.

Если в объект недвижимости были внесены изменения (перепланировка, пристройка) то кадастровый паспорт выдается повторно.

Заключение

Государственный земельный кадастр имеет важное народнохозяйственное значение. Его данные служат для организации эффективного использования земель и их охраны, планирования народного хозяйства, правильного размещения и специализации сельскохозяйственного производства, а также для осуществления других народнохозяйственных мероприятий, связанных с использованием земель.

До настоящего времени учет земель представлял собой процесс регистрации земельных участков и территориальных зон с внесением записей в Единый государственный реестр земель.

Теперь создана автоматизированная система ведения государственного земельного кадастра и государственный учет объектов недвижимости (разработанная в соответствии с федеральной целевой программой "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости, утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.10.2005 № 745) с целью обеспечить эффективное использование земли и иной недвижимости, вовлечение их в оборот и стимулирование инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества.

Приложение 1

Кадастровый паспорт земельного участка(образец)

Рис.1-образец кадастрового паспорта земельного участка (лист 1)

Приложение 2

Кадастровый паспорт земельного участка(образец)

Рис.2 - образец кадастрового паспорта земельного участка (лист 2)

Приложение 3

Кадастровый паспорт помещения(образец)

Рис.3 - образец кадастрового паспорта помещения

Список литературы

1. СОГУП «Областной центр недвижимости» - техническая инвентаризация http://www.uralbti.ru/uslugi/Tehnicheskaya\_inventarizatsiya

2. Юридическое агентство «Столичный Стандарт» - регистрация прав на недвижимость http://www.st-standart.ru/rielt/

Порядок постановки на кадастровый учет объектов недвижимости - http://www.to48.rosreestr.ru/kadastr/kn/post\_kaduchet/

ВарламовА..А..»Земельный кадастр: Теоретические основы земельного кадастра.»- М.: Колос, 2009.

ВарламовА..А..,ГалченкоВ.А.,ГалченкоС.А.,ЛомакинГ.В.,

ПетровН.Е., РулеваН.П. «Научные основы земельного кадастра» Учеб.пособие.2-е изд. 2008.

6. КоротееваЛ.И.»Земельно-кадастровые работы. Технология и организация». Ростов-н/Д: Феникс, 2008.

7. МагазинщиковТ.Г. «Земельный кадастр».-М., 2009.

ПальчиковН.С.,ПахомоваО.Н.,Мягков В.Н., Федоров В.П.»Методы расчета экономической оценки городских земель.» СПб, 2008.

Улюкаев В.Х.идр. «Земельное право и земельный кадастр».-М.: Колос, 2008