

**МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»**

Кафедра «Геодезия, геоинформатика и навигация»

Е.Б. Трескунов

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Рекомендовано редакционно-издательским советом
университета в качестве учебного пособия
для бакалавров направления 120700 «Землеустройство и
кадастры»

Москва - 2019

УДК 332.3:338.2
Т66

Трескунов Е.Б. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости. Учебное пособие. - М.: РУТ (МИИТ), 2019 – 92с.: ил. 43: табл.6

В учебном пособии приведены основные понятия кадастра недвижимости, кадастрового учета.

Рассмотрена функциональная структура выполнения лабораторно-практической работы.

Приведена методика выполнения каждой функциональной задачи с иллюстрацией заполнения учетных форм кадастра недвижимости.

Изложение материала проведено с учетом выполнения реальных работ при ведении кадастра недвижимости.

Учебное пособие предназначено для студентов железнодорожных вузов, а также может быть использовано аспирантами и студентами других высших и средних специальных учебных заведений специальностей: менеджмент на предприятии по операциям с недвижимым имуществом, информационное обеспечение градостроительной деятельности, земельный кадастр, землеустройство, геодезия, архитектура, строительство, жилищно-коммунальное хозяйство.

Рецензенты: В.К. Писаренко - доцент, кандидат
технических наук, МИИГАиК;
И.А. Синянский - доцент, кандидат
технических наук, ГУЗ

© РУТ (МИИТ), 2019

Введение

Управление социальными процессами общества осуществляется на основе информации.

Недвижимость выступает как объект жизни и деятельности людей, проживающих на определенной территории.

К недвижимому имуществу относится земля и прочно-связанные с землей объекты: здания, сооружения и ряд других объектов.

Недвижимое имущество включает метрические (количественные) и качественные характеристики.

Метрические характеристики определяются из проведенных различного вида измерительных, вычислительных работ.

Качественные характеристики устанавливаются измерительными, нормативными, проектными и административно-правовыми действиями.

Состояние и использование недвижимости отражено в едином государственном реестре недвижимости.

«Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном ... недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных ... сведений» [10].

Единый государственный реестр недвижимости состоит [10]:

- реестра объектов недвижимости (**кадастр недвижимости**);
- реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;

- реестра о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально – экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), межевания (проектов) территорий;

- реестровых дел;
- кадастровых карт;
- книг учета документов.

Кадастр недвижимости содержит «...сведения об объекте недвижимости позволяющие, определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и измеряются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений и помещений, перепланировки помещений [10].

Информация о недвижимом имуществе фиксируется кадастровым учетом недвижимого имущества.

«Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, ..., и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (...объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта не-

движимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально – определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных ... сведений об объектах недвижимости» [10].

Кадастр недвижимости формируется из основных и дополнительных сведений объекта недвижимости, которые определяются в кадастровом учете объектов недвижимости.

К основным сведениям относятся [10] :

- вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид);
- кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;
- описание местоположения объекта недвижимости;
- ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер);
- кадастровый номер исходного объекта недвижимости из которого образован новый объект;
- кадастровые номера помещений в здании, сооружении, которые являются объектами недвижимости;
- сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета;
- кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости;
- площадь объекта недвижимости (земельный участок, здание, помещение);
- основная характеристика объекта недвижимости «сооружения» (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение;

- степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;
- основная характеристика объекта недвижимости «объект незавершенного строительства» (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение;
- проектируемое назначение здания, сооружения объекта незавершенного строительства;
- количество этажей, в том числе подземных этажей, здания и сооружения;
- номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение;
- сведения о местоположении в здании и площадях помещений здания, которые в общей долевой собственности собственников помещений здания;
- материал наружных стен здания;
- год ввода в эксплуатацию здания или сооружения, либо год завершения строительства;
- назначение помещений общей долевой собственности жилого дома;
- номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, кадастровые инженеры, которые выполняли кадастровые работы, номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ;
- кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса;
- кадастровые номера объектов недвижимости, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса;
- вид жилого помещения;
- сведения о части объекта недвижимости;
- кадастровый номер образованного объекта недвижимости – в отношении исходного объекта недвижимости;

- кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости;
- номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.

Дополнительные сведения включают [10]:

- сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;
- категория земель, к которой отнесен земельный участок;
- вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения;
- сведения о том, что земельный участок расположен в границах зоны или территории: с особыми условиями использования, объекта культурного наследия, особо охраняемой природой, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков, особой экономической, опережающего социально-экономического развития, территориального развития в Российской Федерации, игорной;
- назначение здания (жилое, нежилое);
- назначение помещения (жилое, нежилое);
- наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса;
- назначение сооружения;
- назначение единого недвижимого комплекса;
- назначение предприятия как имущественного комплекса (основной вид деятельности, либо коммерческое обозначение);
- сведения о результатах проведения государственного земельного надзора;

- сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;
- сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду: специализированного жилищного фонда, наемного дома социального или коммерческого использования;
- сведения о принятии акта и (или) заключении договора исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального или коммерческого использования; решение собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, для строительства на земельном участке наемного дома социального или коммерческого использования; договора собственника земельного участка с органом государственной власти, органом местного самоуправления или иным лицом, предоставляющим собственнику земельного участка государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования;
- условный номер земельного участка, образованный в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проектом межевания земельного участка (участков), схемой расположения земельного участка (участков) на кадастровом плане территории, и реквизиты решения об утверждении проекта или решение, которым предусматривается утверждение данной схемы;
- сведения о наличии земельного спора о местонахождении границ земельных участков;

- адрес объекта недвижимости (при его наличии);
- сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

- сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.

Для однозначной территориальной идентификации недвижимого имущества в Российской Федерации принято Кадастровое деление территории, которое предусматривает деление на кадастровые округа, кадастровые районы, зоны, массивы, кварталы, земельные участки, части земельного участка.

Характеристики недвижимого имущества подразделяются: количественные и качественные, которые определяются методом выполнения кадастровых работ.

Методами выполнения кадастровых работ являются:

- геодезический метод (метод триангуляции, полигонометрии, трилатерации, метод прямых, обратных или комбинированных засечек и иные геодезические методы);
- метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- фотограмметрический метод;
- картометрический метод.

Единицей кадастрового учета является земельный участок, объекты прочносвязанные с землей (здания, сооружения и т.п.) и отдельные объекты (здания, сооружения, помещения).

Функционирование земельного участка с отдельными объектами, как и отдельных объектов, с правами собственности помещений физических или юридических лиц, определяется сервитутами (ограничениями и обременениями), которые определены юридическими актами.

Кадастровый учет объекта недвижимости считается проведенным только в случае регистрации права на объект недвижимости.

Процесс кадастрового учета предполагает:

- проектное межевание;
- перенос проекта межевания на местность;
- определение метрических параметров объектов недвижимости;
- согласование метрических параметров объектов недвижимости смежными или примыкающими объектами недвижимости;
- определение качественных параметров объектов недвижимости;
- формирование реестра сведений об объекте недвижимости;
- регистрация права на объект недвижимости.

Лабораторно – практическая работа включает выполнение следующих заданий:

- определение масштаба топографического и поэтажного строительного планов;
- проведение кадастрового деления территории;
- проведение межевания земель;
- определение семантических и метрических данных земельного участка, здания;
- определение кадастровых данных земельного участка, здания;
- составление межевого плана;
- составление реестра сведений земельного участка;
- составление выписки на земельный участок по сведениям единого государственного реестра недвижимости;
- составление выписки на здание по сведениям единого государственного реестра недвижимости;

-составление выписки на помещение по сведениям единого государственного реестра недвижимости;

-составление дежурной кадастровой карты земельных участков квартала.

Результаты выполненных заданий заносятся в утвержденные Государственные кадастровые документы Рабочей тетради, которая является неотъемлемой составляющей учебного пособия.

Федеральный закон Российской Федерации «О государственном реестре недвижимости» с 1 января 2017 года видоизменил правоудостоверяющие документы - кадастровый паспорт и свидетельство на право собственности, выпиской на объект недвижимости.

В практической деятельности законом предусматривается применение правоудостоверяющих документов старого образца в хозяйственной и правовой деятельности.

В учебном пособии для изучения приводятся виды и формы с информационными сведениями правоудостоверяющие документы (кадастровые паспорта) объектов недвижимости.

Картометрический метод определения характеристик недвижимого имущества в лабораторной работе явился основополагающим.

Документы: топографический план территории (копия) и поэтажный учетный план, составленный САПРОм «Autocad» по сведениям строительного плана этажа здания - информационные источники кадастрового учета.

Метрические характеристики при кадастровом учете объектов недвижимости предусмотрено определять двумя техническими способами: масштабной линейкой и графической системой «Autocad».

При способе «масштабная линейка» источниками информации объектов недвижимости являются топографический и поэтажный учетный планы на бумажном носителе.

При способе «графическая система «Autocad» источниками информации объектов недвижимости является цифровые топографический и поэтажный учетный планы.

1. Методика определения метрических данных объектов недвижимости

1.1.Способ «масштабная линейка»

Измерения проводятся техническим устройством «масштабной линейкой».

Методика определения размера отрезка приведена на рис.1.

Предварительно иголки измерителя устанавливаются по совпадению на вертикальную, а затем наклонную риски масштабной линейки.

Измерения проводятся по масштабной линейке в сантиметрах до сотых (рис.1).

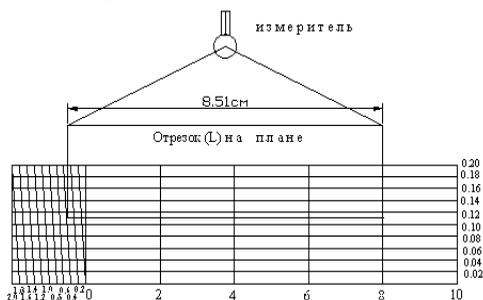


Рис.1. Схема измерения по масштабной линейке.

Размер отрезка (L) определяется по масштабной линейке в следующей последовательности:

- по горизонтальной оцифровке (правее нулевого значения) целые сантиметры – 8см;

- по горизонтальной оцифровке (левее нулевого значения) целые миллиметры – 0.4см;

- по вертикальной оцифровке десятые миллиметра: 0.11см.

Окончательное значение приращения: $8+0.4+0.11=8.51$ см.

1.2. Способ «графическая система «AutoCAD»»

Сканерной программой с точностью 200 dpi топографический и строительный планы из графического вида преобразуются в цифровые планы в формате «PCX».

Цифровые планы (файлы) записать долговременную память ЭВМ.

Загрузить систему «AutoCAD» в компьютере.

Провести настройку параметров:

- единицы рисунка – формат <ДЕСЯТИЧНЫЕ>, точность <0.0>;
- единицы для масштабирования <МИЛЛИМЕТРЫ>;
- установить лимиты листа:
 - а) левый нижний угол листа плана <60,60,0>;
 - б) правый верхний угол листа плана <60+ширина листа, 60+высота листа>.

Для книжного формата (А4) листа плана значение лимита правого верхнего угла составит <270,357,0>.

- установить слои чертежа с именами – сетка, граница, кадграница.

Загрузить в память ЭВМ цифровой топографический план по процедуре <растровое изображение> по параметрам:

- имя файла цифрового топографического или строительного плана;
- точка вставки – X<60>, Y<60>, Z<0>;
- масштаб - <210>.

Установить начало координат процедурами: сервис, перенести ПСК, новое начало координат «-60,-60».

Сохранить экранное изображение цифрового топографического или строительного плана в графической системе «AutoCAD».

В зависимости от решаемой задачи проводится работа на цифровом топографическом или строительном плане.

2. Определение масштаба топографического и поэтажного строительного планов

На топографическом плане определяются реальные метрические характеристики объектов недвижимости.

Фактический масштаб плана определяется из соотношения реальных и метрических характеристик объектов недвижимости.

При отсутствии реальных значений характеристик объектов недвижимости используются стандартные метрические характеристики координатной сетки и масштаб топографического плана.

На топографическом плане определяются размеры координатной сетки, которые фиксируются на схеме (рис.2).

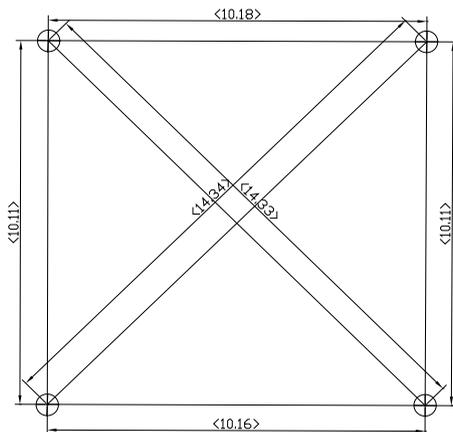


Рис.2. Схема размеров координатной сетки

Рассчитываются коэффициенты искажения масштаба из соотношения:

$$K_i = \frac{L_m}{L_u} \quad (1)$$

где:

L_n - теоретическое значение.

Для сторон сетки (квадрата) координат значение принимается равным 10.0 см, для диагонали 14.142 см.

L_u - измеренное значение (см).

Записать измеренное значение с двумя знаками после запятой (0.01см).

Определить средний коэффициент по соотношению:

$$K_{cp} = \frac{\sum_{i=1}^n K_i}{N} \quad (2)$$

где:

K_{cp} - средний коэффициент;

N - количество рассчитанных коэффициентов.

Расчет знаменателя масштаба плана (ЗМП) проводится по формуле:

$$\text{ЗМП} = K_{cp} * \text{ЗМП}_{исх} \quad (3)$$

где:

$\text{ЗМП}_{исх}$ - знаменатель масштаба топографического плана.

Для строительного поэтажного плана определяется знаменатели масштаба плана по осям X, Y сетки координат из соотношений:

$$\text{ЗМП} = \frac{L_p}{L_{изм}} \quad (4)$$

где:

L_p - реальный размер в миллиметрах, который приведен на строительном чертеже;

$L_{изм}$ - измеренный размер в сантиметрах.

При расчете знаменателей масштаба необходимо реальный размер (L_p) перевести в сантиметры.

3. Проведение кадастрового деления территории

Законодательными актами Российской Федерации предусмотрена регистрация права. Объекты недвижимости однозначно идентифицируются в соответствии кадастрового деления территории Российской Федерации: кадастровый округ, кадастровый район, зона, массив, квартал.

Граница кадастрового округа, кадастрового района совпадает с границей административно - территориального деления Российской Федерации.

Границы зон, массивов, кварталов определены кадастровым делением субъекта Российской Федерации, проходят по транспортным магистралям, рекам, ручьям и т.п.

В населенных пунктах границы кварталов проходят по осевой линии транспортных магистралей, которые на топографическом плане имеют наименование.

На фрагменте территории населенного пункта (рис.3) показано кадастровое деление территории на кварталы. Каждому кварталу присваивается номер.

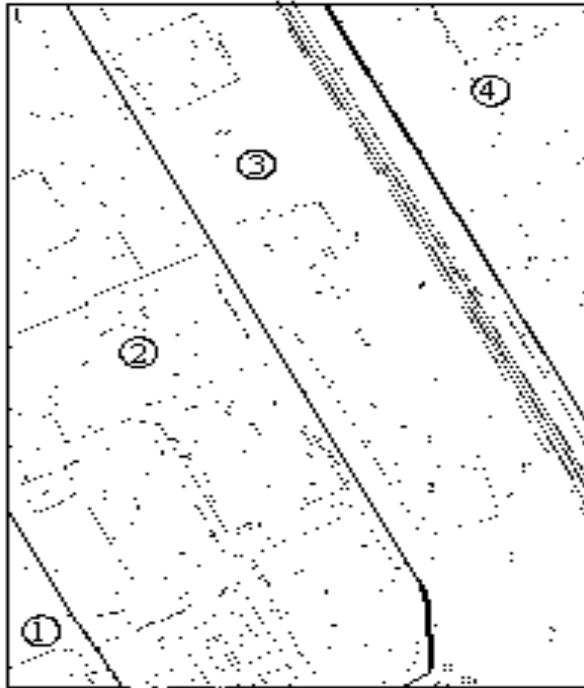


Рис.3. Фрагмент кадастрового деления территории на кварталы

4. Межевание земель

Межевание земель предполагает установление границы земельного участка.

Граница земельного участка устанавливается по проектному решению в результате переноса проектных данных геодезическими методами.

Граница земельного участка состоит из звеньев. Каждое звено может представлять линейное или криволинейное направление.

Правовой статус границы определяется метрическими данными каждого звена границы: местоположением начала и конца звена, длиной звена.

Звенья границы соединяются между собой, образуют линейную или замкнутую фигуру.

Граница земельного участка, как правило, представляет замкнутую геометрическую фигуру.

Звенья границы земельного участка между собой связаны – конец предыдущего звена с началом последующего, территориальное местоположение их совпадает.

Точка соприкосновения двух звеньев называется «поворотной точкой» границы объекта недвижимости.

Земельному участку в квартале присваивается порядковый номер.

В каждом квартале проводится независимая нумерация земельных участков.

Номер земельного участка в квартале не повторяется, обеспечивается хронологический анализ территориального и правового существования земельного участка.

Поворотные точки границы земельного участка нумеруются.

На топографических планах, в зависимости от длины звена границы земельного участка, поворотные точки отображаются символом окружности, центр которой совпадает с территориальным положением поворотной точки границы земельного участка.

Здание с правовым статусом правообладателя земельного участка, представляет часть земельного участка.

Граница части проходит по фактическому территориальному местоположению на земельном участке.

Границы земельного участка и частей фиксируются на бумажном, цифровом топографическом и строительных планах (рис.4).

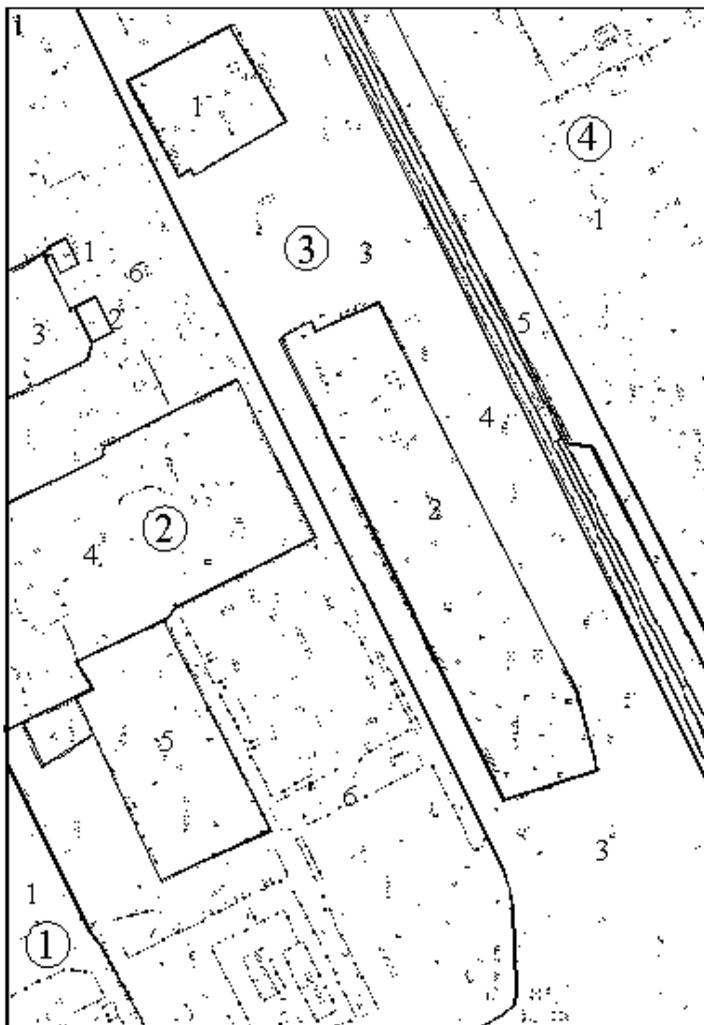


Рис.4. Границы земельных участков
на топографическом плане

5. Определение семантических и метрических данных земельного участка, здания

На топографическом и строительном плане (бумажном носителе) в условной системе координат графо – аналитическим методом строится сетка координат.

На плане в левом нижнем углу выбирается точка от левой вертикальной и нижней сторон листа плана по четыре сантиметра.

Проводится через точку параллельно нижней стороне плана линия.

Через точку лежащую на проектной линии строится перпендикуляр, который образует начальные оси абсцисс и ординат.

Сетка координат для планов согласно ГОСТ имеет размеры 10 x 10 сантиметров.

Методом засечек определяются точки лежащие на других осях абсцисс и ординат.

Точки, определенных методом засечек, соединяются линиями, образуя оси абсцисс и ординат, которые формируют сетку координат, которая проверяется на точность построения.

Проверка проводится по квадратам сетки.

Линейная ошибка диагонали квадрата сетки координат допускается 0.2 миллиметра.

Выходы сетки подписываются в сантиметрах слева направо, снизу вверх начиная с величины 10 сантиметров.

Вертикальная линия сетки на топографическом плане принимается за ось абсцисс - X, а горизонтальная линия сетки принимается за ось ординат - Y.

Для строительного плана горизонтальная линия сетки за ось абсцисс – X, а вертикальная линия сетки за ось ординат – Y.

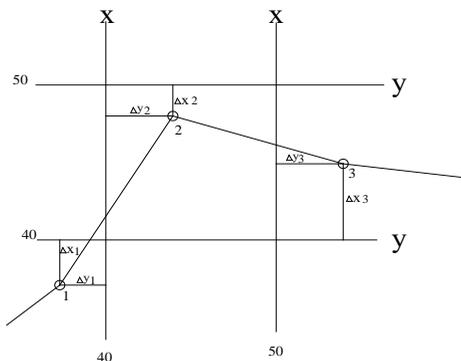


Рис.5. Схема определения приращений координат

На топографическом плане графическим методом определяются приращения координат (ΔX , ΔY) относительно сетки координат (рис.5).

Измерения проводятся по масштабной линейке в сантиметрах до сотых.

Приращения координат (ΔX , ΔY) представляют отрезки от точки до осей абсцисс, ординат.

Координаты поворотной точки границы земельного участка определяются из соотношения (5,6):

$$X = X(\text{сетки}) \pm \Delta X \quad (5)$$

$$Y = Y(\text{сетки}) \pm \Delta Y \quad (6)$$

Значения координат поворотных точек границы земельного участка (части земельного участка) записать в ведомость координат (таб.1).

В способе «графическая система AutoCAD» на цифровом топографическом плане (слой граница) функцией «полилиния» фиксируется (рабочем слое) граница земельного участка.

Процедурой «список» графической системы «AutoCAD» определяются математические координаты

(X_M, Y_M) поворотных точек границы и частей земельного участка.

Записи координат (X_Z, Y_Z) в ведомость координат (табл.1) проводятся с учетом геодезической системы координат $(X_Z = Y_M, Y_Z = X_M)$.

Таблица 1

Ведомость координат поворотных точек границы
земельного участка

№ п/п	Наименование	Номер точки	X (см)	Y (см)
1	Земельный участок 1	1		
	
		17		
2	Здание на земельном участке 1	1		
	
		4		

6. Определение кадастровых данных земельного участка, здания

6.1. Расчет площади земельного участка, здания по координатам поворотных точек границы земельного участка, здания

Расчет площади земельного участка (P) проводится по формуле:

$$2P = \sum_{i=1}^n X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1}); \quad (7)$$

$$2P = \sum_{i=1}^n Y_i(X_{i-1} - X_{i+1}). \quad (8)$$

Расчеты граф 6, 7 ведомости (таб.2) проводятся с разрядностью пять знаков после разделителя десятичного числа.

Таблица 2

Ведомость вычисления площади земельного участка

№ точки	координаты		$\Delta y_i =$	$\Delta x_i =$	$X_i * \Delta y_i$	$Y_i * \Delta x_i$
	X_i	Y_i	$Y_{i+1} - Y_{i-1}$	$X_{i-1} - X_{i+1}$	($см^2$)	($см^2$)
1	2	3	4	5	6	7
					$\Sigma =$	$\Sigma =$

Итоговые данные по графам 6, 7 таблицы составляют двойную физическую (плановую) площадь земельного участка.

Контролем вычислений является равенство итоговых данных граф 6, 7 таблицы 2.

Реальная (фактическая) площадь рассчитывается из соотношения (9):

$$P = \frac{1}{2} P_{\phi} * 3M_n^2 \quad (9)$$

где:

P - реальная (фактическая) площадь;

P_{ϕ} - физическая (плановая) площадь;

$3M_n$ - знаменатель масштаба плана в метрах.

Для здания расчет площади проводится аналогично расчету площади земельного участка.

6.2. Расчет среднеквадратической ошибки площади земельного участка, здания

Расчет среднеквадратической ошибки для условия равноточных измерений проводится по формуле 10,11.

$$m_p^2 = \frac{1}{8} m_t^2 \sum_{i=1}^n [(x_{i-1} - x_{i+1})^2 + (y_{i-1} - y_{i+1})^2] \quad (10)$$

$$m_t = m_{x(y)} \sqrt{2} \quad (11)$$

где:

m_p - среднеквадратическая ошибка площади земельного участка;

m_t - среднеквадратическая ошибка положения поворотной точки границы земельного участка;

$m_{x,y}$ - среднеквадратическая ошибка определения одной из координат поворотной точки границы земельного участка, здания.

Расчет среднеквадратической ошибки площади земельного участка проводится по физическим значениям координат поворотных точек границы земельного участка в сантиметрах до четырех значимых знаков.

Расчет реальной среднеквадратической ошибки площади земельного участка определяется из соотношения:

$$M_p = m_p \sqrt{3M_n^2} \quad (12)$$

где:

M_p - среднеквадратической ошибки площади земельного участка;

ZM_n - знаменатель масштаба плана в метрах.

Среднеквадратическая ошибка площади здания определяется аналогично как для площади земельного участка.

6.3. Определение размеров и направления звена границы земельного участка

Расчет размера и направления проводится по формулам 13 ÷ 15.

$$a_i = \sqrt{\Delta x^2 + \Delta y^2} \quad (13)$$

где:

$\Delta x, \Delta y$, - разность координат между концом и началом звена границы земельного участка (приращения координат).

a_i - физический размер (сантиметр) звена границы земельного участка;

$$c_i = \alpha_i ZM_n \quad (14)$$

где:

ZM_n - знаменатель масштаба плана;

c_i - реальный размер (метры) звена границы земельного участка.

Результат расчета записать в таблицу 3.

Расчет примыкающего острого угла к направлению север – юг проводится по формуле:

$$j = \arctg\left(\frac{\Delta y}{\Delta x}\right) \quad (15)$$

где:

$\Delta x, \Delta y$ - абсолютные значения приращений координат.

Значение « j » фиксировать в графе « j » таблице 3.

Таблица 3

Значения размера и направления звена границы
земельного участка

Направление звена		Координаты				Δx	Δy	c	j	Направление
Номер конечной точки звена	Номер начальной точки звена	Конечной точки звена		Начальной точки звена						
		X	Y	X	Y					
2	1									
3	2									
....									
13	1									

Направление звена границы земельного участка определяется с учетом геодезической системы прямоугольных координат и значения (знака) разности координат в соответствии таблицы 4.

Таблица 4.

Сведения о расчете значения направления

Четверть	Δx	Δy	Формула расчета
1	+	+	j
2	-	+	$180^0 - j$
3	-	-	$180^0 + j$
4	+	-	$360^0 - j$

Значение углового параметра дирекционного угла записать до минут в графу «направление» таблицы 3.

6.4. Определение линейных размеров условных частей земельного участка

На плано – картографическом материале внутри границы земельного участка произвольно устанавливается точка (полюс).

Между началом, концом звена (поворотными точками) границы земельного участка и полюсом формируется граница условной части земельного участка.

Границы условных частей земельного участка принимают форму треугольников (рис.6).

При произвольной (подковообразной, вытянутой линейной) форме земельного участка проводится деление участка на территориальные части.

В выпуклых по форме территориальных частях земельного участка устанавливаются полюса, проводится деление на условные части земельного участка.

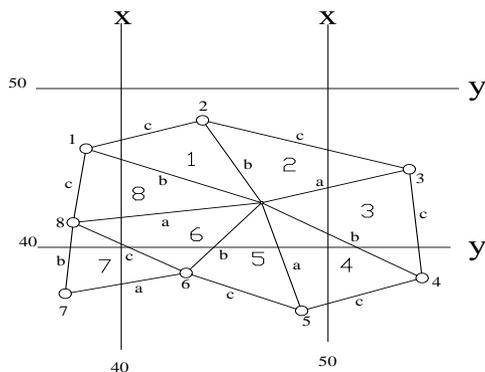


Рис 6. Схема частей земельного участка.

Для других по форме территориальных частей проектируются самостоятельные условные части земельного участка в виде формы треугольников.

Все условные части земельного участка в совокупности образуют территорию земельного участка.

Условные части земельного участка нумеруются.

На планово – картографическом материале определяются размеры (в сантиметрах до сотых) звеньев границы условных частей земельного участка.

Данные размеров звеньев границы условных частей земельного участка фиксируются в таблице 5.

Таблица 5

**Ведомость данных звеньев границы частей
земельного участка**

Номер Части земель- ного участ- ка	Промеры (длина) звена - <i>a</i> (см)			Промеры (длина) звена - <i>b</i> (см)			Промеры (длина) звена - <i>c</i> (см)		
	Пер- вый	Вто- рой	Сре- днее зна- че- ние	Пер- вый	Вто- рой	Сре- днее зна- че- ние	Пер- вый	Вто- рой	Сре- днее зна- че- ние
1	2	3				4	5	6	7
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									

6.5. Расчет площади земельного участка по линейным данным границы частей земельного участка

Площадь земельного участка определяется как сумма площадей условных частей земельного участка.

Расчёт площади условной части земельного участка проводится по формуле 16,17.

$$P = \sqrt{p(p-a)(p-b)(p-c)}; \quad (16)$$

$$p = \frac{1}{2}(a+b+c) \quad (17)$$

где:

a, b, c - линейные размеры в сантиметрах звеньев границы условной части земельного участка.

Расчеты провести в таблице 6.

Таблица 6

Ведомость расчета площади земельного участка

Но- мер части зем участ ка	Промеры (длина) зве- на см)			$p = \frac{1}{2} * (a+b+c)$	$p-a$	$p-b$	$p-c$	$P = \sqrt{R}$ $R = p * (p-a) * (p-b) * (p-c)$
	a	b	c					
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								

Суммирование значений графы 9 таблицы 6 определит физическую площадь земельного участка.

Реальная (фактическая) площадь рассчитывается из соотношения 18:

$$P = P_{\phi} * 3M_n^2 \quad (18)$$

где:

P - реальная (фактическая) площадь;

P_{ϕ} - физическая (плановая) площадь;

$3M_n$ - знаменатель масштаба плана в метрах.

Аналогично рассчитывается площадь части земельного участка (здания).

6.6. Расчет среднеквадратической ошибки площади земельного участка, здания.

Расчет среднеквадратической ошибки проводится по формуле:

$$m_{p_{за}} = m_{t_{cv}} \frac{3M_n}{10000} \sqrt{P_{за}} \frac{4\sqrt{0.5n-1}}{n} \frac{K+1}{2\sqrt{K}} \quad (19)$$

где:

$$m_{t_{cv}} = m_{x(y)} \sqrt{2} \quad (20)$$

$m_{p_{за}}$ - среднеквадратическая ошибка площади земельного участка (гектарах);

$m_{t_{cv}}$ - среднеквадратическая ошибка поворотной точки границы земельного участка (см);

$m_{x,y}$ - среднеквадратическая ошибка определения одной из координат поворотной точки границы земельного участка, здания (сантиметрах);

$P_{за}$ - площадь земельного участка (га);

n - количество поворотных точек границы земельного участка;

K - коэффициент вытянутости земельного участка.

Коэффициент вытянутости земельного участка определяется из соотношения:

$$K = \frac{Y_{\max} - Y_{\min}}{X_{\max} - X_{\min}} \quad (21)$$

где:

X_{\max}, Y_{\max} - максимальные значение координат поворотных точек границы земельного участка;

X_{\min}, Y_{\min} - минимальные значение координат поворотных точек границы земельного участка.

Расчет среднеквадратической ошибки площади земельного участка проводится до четырех десятичных знаков.

Расчет реальной среднеквадратической ошибки площади земельного участка определяется из соотношения:

$$M_p = m_{p_{за}} 10000 \quad (22)$$

где:

M_p - среднеквадратическая ошибка площади земельного участка (кв.м).

Среднеквадратическая ошибка площади здания определяется аналогично как для площади земельного участка.

6.7. Расчет графического ориентира расположения земельного участка в кадастровом квартале

Дежурная кадастровая карта является оперативным графическим документом при принятии управленческих решений.

Визуальное определение расположение объекта недвижимости в квартале проводится на основе «литеры», состоящей из двухзначного текста.

Первый знак буква.

Второй знак цифра.

Граница квартала вписывается в прямоугольник.

Размер горизонтальной и вертикальной граней прямоугольника вычисляется из соотношений:

$$PГ = Y_{max} - Y_{min}; \quad (23)$$

$$PВ = X_{max} - X_{min}. \quad (24)$$

где:

PГ, PВ - Размер горизонтальной и вертикальной граней прямоугольника;

$X_{max}, X_{min}, Y_{max}, Y_{min}$ - координаты поворотных точек границы квартала.

Размер каждой грани делится на десять равных отрезков.

Горизонтальному отрезку присваивается буквенное значение русского алфавита от «А» до «К», исключая буквы «Ё» и «Й».

Вертикальному отрезку присваивается цифровое значение от «0» до «9».

Условно прямоугольник разделяется на сто прямоугольных частей.

Каждая часть имеет литеру состоящей из буквы (заглавной) и цифры.

Центр тяжести выпуклой фигуры образованной границей земельного участка является визуальным ориентиром расположения земельного участка в территориальной части квартала.

Центр тяжести (координаты - X, Y) выпуклой фигуры, образованной границей земельного участка, определяется средним арифметическим значением, вычисленным по значениям координат поворотных точек границы земельного участка.

Литерное обозначение позволяет визуально среди множества земельных участков определить территориальное расположение конкретного земельного участка в квартале.

7. Составление межевого плана

Межевой план – документ, состоящий из форм содержащих:

- описания цели проведения кадастровой работы;
- сведения по физическому или юридическому лицу, для которых проводится кадастровая работа;
- сведения по кадастровому инженеру;
- сведения по исходной информации для проведения кадастровых работ;
- сведения о технических средствах, сертификации и их проверки;
- семантические, метрические и графические данные об объектах недвижимости;
- графическую схему исходных опорных пунктов государственной геодезической сети;
- фрагмент плана (схемы) расположения земельного участка в кадастровом квартале;
- протокол согласования прохождения границы земельного участка с границами смежных земельных участков.

Формы межевого плана по структуре представления показателей имеют анкетный и линейный вид.

Содержание каждого показателя фиксируется в формах на основе сведений нормативных, правовых документов субъекта права на земельный объект недвижимости, лица, проводящего геодезические работы, геодезической, кадастровой, технической информации и информации, полученной при выполнении геодезической работы.

Координаты поворотных точек границы земельного участка, здания записываются в формы межевого плана в абсолютных значениях координат, установленных ГОС-ТОМ - метр.

При отсутствии в топографическом плане зарамочного оформления необходимо физические (условные - в сантимет-

рах) координаты преобразовать в реальные (метрах) координаты.

Преобразование проводится путем масштабирования значений физических координат на значение знаменателя масштаба плана ($ЗМ_{пл}$) в метровом исчислении.

Графическое изображение границы и части земельного участка проводится с учетом масштаба плана, принятого ГОСТОМ и размеров поля изображения формы в документе.

При реальных значениях координат поворотных точек границы и частей земельного участка определяются максимальные и минимальные значения координат поворотных точек.

Формируется приведенная система координат для поворотных точек границы земельного участка, в которой минимальное значение координат по осям X, Y принимают нулевое значение.

В приведенной системе координат определяются максимальные значения X, Y координат.

Относительно масштаба ГОСТА рассчитываются максимальные физические размеры (в сантиметрах) изображения границы земельного участка.

При отображении границы земельного участка на бумажном носителе необходимо максимально использовать отведенное поле в форме бумажного носителя.

Методом сравнения размеров формы на бумажном носителе и рассчитанных физических размеров изображения устанавливается окончательный масштаб отображения границы земельного участка на бумажном носителе.

Приведенные координаты пересчитываются в физические координаты.

Рассчитывается положение точки с нулевыми координатами системы координат.

На бумажном носителе строится координатная сетка и по пересчитанным физическим координатам наносится граница земельного участка.

Примеры информационного заполнения форм приведены на рисунках 7 ÷ 14.

Всего листов

МЕЖЕВОЙ ПЛАН	Заполняется специалистом органа кадастрового учета Регистрационный N _____	
Титульный лист	(подпись) _____ (инициалы фамилия) " _____ " _____ г.	
1.Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ уточнением местоположения границы и площади земельного участка с Кадастровым номером - 77:77:2010004:0001 расположенного по адресу: г. Москва ул. Учащихся д.77		
2.Цель кадастровых работ:		
Регистрация права собственности на земельный участок		
3.Сведения о заказчике кадастровых работ		
ГУП «Инженерная служба»		
(фамилия имя отчество физического лица; полное наименование юридичес- кого лица;органа государственной власти;органа местного самоуправле- ния;иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации)		
Подпись: _____/Иванов С.С./	Дата "20" апреля 2014г.	
Место печати заказчика кадастровых работ		
4.Сведения о кадастровом инженере:		
Фамилия;имя;отчество Трескунов Евгений Борисович Организация;должность Университет:исследовательский центр- доцент		
N квалификационного аттестата кадастрового инженера 123456		
Контактный телефон 9999999		
Почтовый адрес и адрес электронной почты;по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Москва ул. Преподавателей д.17 Prepod@mail.ru		
Сокращенное наименование юридического лица;если кадастровый инженер является работником юридического лица: УИЦ		
Подпись _____/Трескунов Е.Б.	Дата 10-05-2014	
Место для отиска печати кадастрового инженера		

Рис. 7. Титульный лист.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Исходные данные				
1.Перечень документов; использованных при подготовке межевого плана				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	Топографический план 1:2000	-		
2.Сведения о геососнове; используемые при подготовке межевого плана Система координат:				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геод. сети	Координаты (м)	
			X	У
1	Условная система координат на плане	-	-	-
3.Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента; аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента; аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о проверке прибора (инструмента.)	
-	-	-	-	
4.Сведения о наличии зданий;сооружений;объектов незавершенного строительства на исходных или измененных земельных участках				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости;расположенных на земельном участке		
-	-	-		
5.Сведения о частях исходных;измененных или уточняемых земельных участках				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка		
1	77:77:2010004:0001	1		

Рис.8.Исходные данные.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Метод определения координат		
1	77:77:2010004:0001	Измерение на плане маш. линейкой		
-	-	-		
2. Точность положения характерных точек границ земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы; примененные для расчета средней квадратической погрешности характерных точек границ (Mt) м		
1	77:77:2010004:0001	$M(t)^2 = m(x)^2 + m(y)^2$		
-	-	-		
3. Точность положения характерных точек границ частей зем. участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы примененные для расчета средней квадратической погрешности характерных точек границ (Mt) м	
1	77:77:2010004:0001	1	$M(t)^2 = m(x)^2 + m(y)^2$	
-	-	-	-	
4. Точность определения площади земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P) кв. м	Формулы расчета предельно допустимой погрешности площади (dP) кв. м	
1	77:77:2010004:0001	28828	$d(P) = M(t) \cdot P^{-2}$	
5. Точность определения площади частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетные номера частей земельного участка	Площадь (P) кв. м	Формулы расчета предельно допустимой погрешности площади (dP) кв. м
1	77:77:2010004:0001	1	906	$d(p) = M(t) \cdot P^{-2}$
-	-	-	-	-

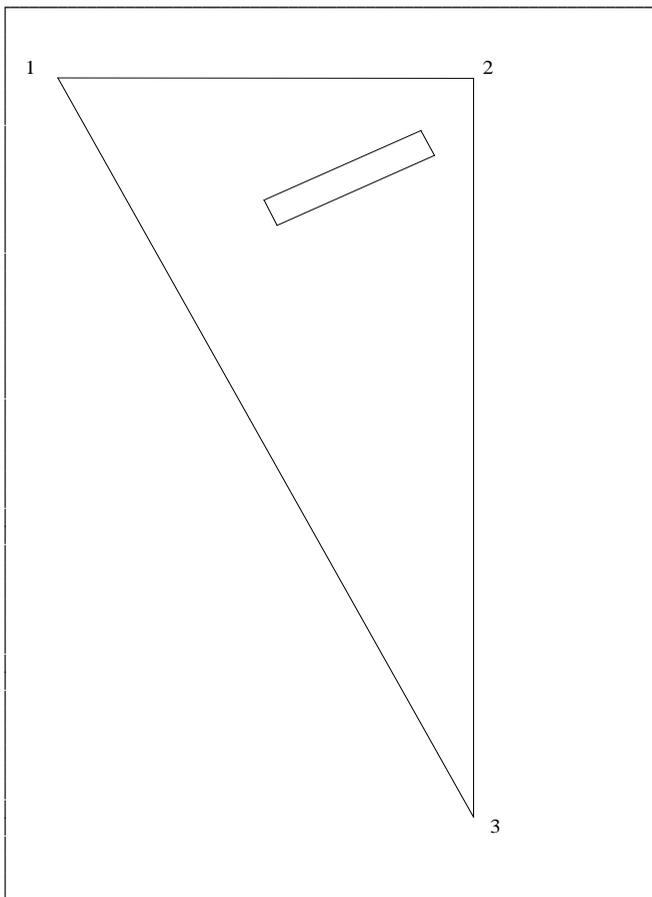
Рис.9. Сведения о выполненных измерениях и расчетах.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения об уточняемых земельных участках и их частях				
4. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером 77:77:2010004:0001				
N п/п	Наименование характеристик земельного участка			Значение характеристик
1	Площадь земельного участка с величиной погрешности определения площади (P+dP) кв.м			28828+61
2	Площадь земельного участка по сведениям государственного кадастра недвижимости (Ркад) кв.м			-
3	Оценка расхождения P и Ркад (P-Ркад) кв.м			-
4	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Рмин и Рмакс) кв.м			-
5	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости расположенного на земельном участке			-
6	Иные сведения			-
5. Общие сведения о частях уточняемого земельного участка с кадастровым номером 77:77:2010004:0001				
N п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P) кв.м	dP кв.м	Характеристика части
1	1	906	11	Панельное жилое строение
-	-	-	-	-
6. Сведения о земельных участках; смежных с уточняемым зем. Участком с кадастровым номером 77:77:2010004:0001				
Обозначение характерной точки или части границы		Кадастровые номера земельных участков смежных с уточняемым		Сведения о правообладателях смежных земельных участков
1-3 точки плана		Рамка листа плана		-
3-1 точки плана		77:77:2010004:0002		Мосгордор (ул.Сеславинская)
-				

Рис.13. Общие сведения об земельном участке.

П Л А Н О Б Ъ Е К Т А Н Е Д В И Ж И М О С Т И
(ситуационный)
Земельный участок
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 77:77:2010004:0001



Масштаб 1:2000

Руководитель (уполномоченное) лицо
Старший инспектор

М.П.

Е.Б.Трескунов

Рис.14. План объекта недвижимости

8. Составление реестра сведений земельного участка.

Земельный участок – объект недвижимости.

Реестр объектов недвижимости представляет собой документ, в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах.

Государственный реестр земель – документ, который предназначен для проведения государственного учета земельных участков: содержит следующие основные сведения о существующих и прекративших существование земельных участках:

- кадастровые номера;
- местоположение (адрес);
- площадь;
- категорию земель и разрешенное использование земельных участков;
- описание границ земельных участков, их отдельных частей;
- зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);
- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- качественные характеристики, в том числе показатели: инженерно – строительные, состояния плодородия земель для отдельных категорий земель;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками;
- момент возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в этот реестр.

Реестр сведений земельного участка (бумажный носитель) представляет совокупность документов:

- Общие сведения;
- Сведения о правах;
- Сведения о частях и обременениях;
- Сведения о кадастровой стоимости земельного участка;
- Специальные сведения;
- План границ земельного участка;
- Описание границ земельного участка;
- План границы части земельного участка.

Соответственно наименованиям показателей документов «реестра сведений земельного участка» информация технических, экономических, правовых документов фиксируется в текстовых и графических документах «реестра сведений земельного участка» (рис.15 ÷ 23).

Для обеспечения сохранности и полноты информации реестра сведений земельного участка на бумажном носителе в документе «Общие сведения» предусмотрено в разделах «дополнительно введены формы», «общее количество листов документов подраздела » фиксирование символа «■».

Символ «■» в документе «Общие сведения» разделов: «дополнительно введены формы» подтверждает наличие информации в документе, а «общее количество листов документов подраздела» - количество листов в документах реестра сведений земельного участка.

Реестр сведений о земельном участке.

Ф.1.1.1

1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Кадастровый номер 77:77:2010004:0001											2	Лист 1
	Положение на ДКК Д5												
3	Дополнительно введены формы: ■1.2.Сведения о правах; ■1.3.Сведения о частях; ■1.4.Сведения о кадастровой стоимости зем.участка; ■1.6.Специальные сведения; ■1.7.План границ земельного участка; ■1.8.Описание границ; ■1.9.План границ части земельного участка												
	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ												
4	Предьдущие номера												
5	Наименование участка: Землепользование-Гос.учр."Инженер.служба"												
6	Местоположение участка по ориентиру: ■в границах; за пределами;												
6.1	наименование ориентира Почтовый адрес												
6.2	почтовый адрес ориентира г.Москва ул.Седова 40												
6.3	участок находится примерно												
7	Категория земель:												
7.1	1	2	3	4	5	6	7	8					
7.2	весь												
7.3	Постановление N5 Прав. РФ*												
7.4	01.08.03												
8	Разрешенное использование: Проживание населения												
9	Основание Решение ПМ N 123 от 31.05.14												
10	Фактическое использование: Проживание населения												
11	Площадь: 28828 кв.м.												
12	Кадастровые номера зданий (строений, сооружений): 1												
13	Кадастровые номера лесных насаждений:												
14	Кадастровые номера водных объектов:												
15	Лист	введен	05-31-2014										
			(дата)	(подпись)	(И.О.Фамилия)								
16	Общее количество листов документов подраздела:												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52

Рис.15. Общие сведения о земельном участке

Реестр сведений о земельном участке.

Ф.1.2

1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Кадастровый номер 77:77:2010004:0001				2	Лист 1
3	Сведения о правах					
	N п\п	Вид вещного права	Правообладатель	Регистрация прав		Особые отметки
				Возник.	Прекр.	
	1	Постоянное (бессрочное)	Администрация учреждений (ГУП)	Прав.Мо сквы*03 .03.05		Постановление N25
4	Лист N 1 введен 05-31-2014 Е.Е.Трескунов (подпись)					

Рис.16. Сведения о правах на земельный участок.

1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Кадастровый номер 77:77:2010004:0001					2	Лист 1
3	Сведения о частях и обременениях						
	№ п/п части	Площадь и ед. изм	Характеристика части	Подпись	Сведения о регистр. обременениях		Особые отметки
					Возник.	Прекр.	
	1	2	3	4	5	6	7
	001	27922	площадка - пло				
	001	27922	площадка - Разр				Договор 12
			ешить проход				3089 от 20
							.06.00
	002	906	кирпичное жилое				
			9 этажное здан				
			ие - скж9				
4	Лист N 1 введен 05-31-2014 Е.Б.Трескунов (подпись)						

Рис.17. Сведения о частях и обременениях земельного участка.

1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Кадастровый номер 77:77:2010004:0001					2	Лист 1
3	Сведения о базовых платежах и оценке						
	N п/п	Показатель	Дата введения	Величина (руб.)	Документ	Подпись	Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7
	1	Кадастровая стоим	31.05.20	4756620	12/34		
		ость	14				
		Удельный показат	31.05.20	165	12/34		
		ель кадастровой с	14				
		тоимости					
		Удельный показате	31.05.20	330	12/34		
		ль арендной платы	14				
4	Лист N 1 введен 05-31-2014 Е.Б.Трескунов (подпись)						

Рис.18.Сведения о базовых платежах и оценке земельного участка.

1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Кадастровый номер 77:77:2010004:0001					2	Лист 1
3	Специальные сведения						
	N п\п	Показатель	Величина ед.изм.	Документ	Подпись	Особые отметки	
	1	2	3	4	5	6	
	001	почва песчанная	2.8828	12\7			
			га				
	001	рельеф от 0 до 0.5 г	2.8828	12\7			
		радусов	га				
	001	грунт. способность о	2.8828	12\7			
		т 1.6 до 2.5 кг\см2	га				
	001	глубина водгоризонто	2.8828	12\7			
		в от 7.1 до 15 м.	га				
	001	затопляемость 1 раз	2.8828	12\7			
		в 100 лет	га				
	001	заболоченность; отсут	2.8828	12\7			
		ствует осушение прос	га				
		тейшими методами					
	001	сейсмичность - от 0.	2.8828	12\7			
		1 до 4 Баллов	га				
4	Лист 1 введен 05-31-2014 Е.Б.Трескунов (подпись)						

Рис.19. Специальные сведения о земельном участке.

1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Кадастровый номер 77:77:2010004:0001				2	Лист 2
3	Специальные сведения					
	N п\п	Показатель	Величина ед.изм.	Документ	Подпись	Особые отметки
	1	2	3	4	5	6
	001	мерзлота до 2м.	2.8828	12\7		
			га			
	002	почва песчанная	. 906	12\7		
			га			
	002	рельеф от 0 до 0.5 г	. 906	12\7		
		рабусов	га			
	002	грунт. способность о	. 906	12\7		
		т 1.6 до 2.5 кг\см2	га			
	002	глубина водгоризонто	. 906	12\7		
		в от 7.1 до 15 м.	га			
	002	затопляемость 1 раз	. 906	12\7		
		в 100 лет	га			
	002	заболоченность;отсут	. 906	12\7		
		ствует осушение прос	га			
		тейшими методами				
	002	сейсмичность - от 0.	. 906	12\7		
		1 до 4 баллов	га			
	002	мерзлота до 2м.	. 906	12\7		
			га			
4	Лист 2 введен 05-31-2014 Е.Б.Трескунов (подпись)					

Рис.20. Специальные сведения о земельном участке.

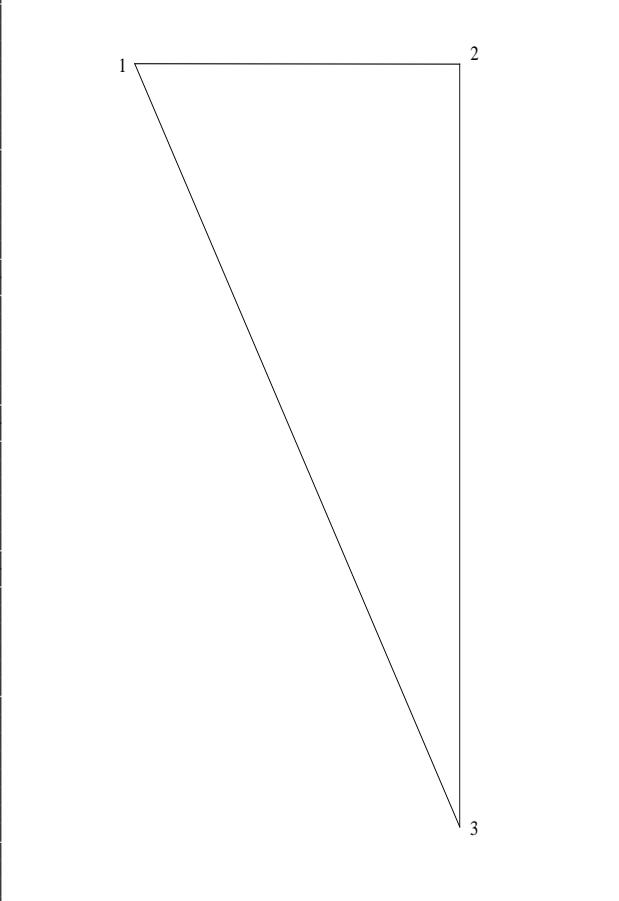
1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Кадастровый номер 77:77:2010004:0001	2	Лист
3	План границ земельного участка		
			
4	Лист составлен 05-31-2014 (дата)	(подпись)	Е.Е.Трескунов (И.О.Фамилия)

Рис.21.План границ земельного участка.

Реестр сведений о земельном участке.

Ф.1.8

1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Кадастровый номер 77:77:2010004:0001	2	Лист 1
		3	Всего листов 1
4			
5	Описание границ		
	1 - 3 Рамка трапеции		
	3 - 1 Участок 2 (Сеславинская улица)		
6	Лист составлен 05-31-2014 (дата)	(подпись)	Е.Б.Трескунов (И.О.Фамилия)

Рис.22.Описание границы земельного участка.

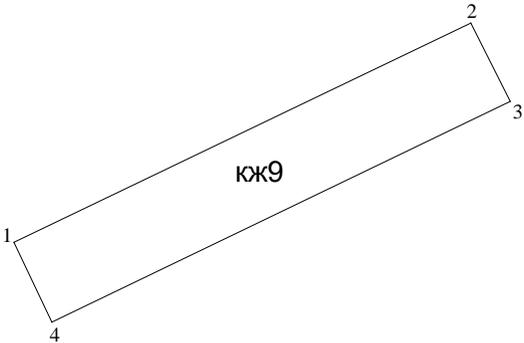
1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Кадастровый номер 77:77:2010004:0001	2 Лист
3	План границ части земельного участка Учетный номер части 1	
		
5	Лист составлен 05-31-2014 (дата)	Е.Б.Трескунов (И.О.фамилия)

Рис.23.План границ части земельного участка.

9. Формирование документации об объекте недвижимости

Недвижимость, являясь социально - экономическим явлением в общественной жизни государства в разные периоды выступает как имущество, так и объектом функционирования государственного управления.

Изменение формы собственности на недвижимость потребовало в короткие сроки провести приватизацию имущества, что повлекло принятие для этого законодательных актов, подтвердить ее документально в виде паспорта и свидетельства на право собственности.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» изменил систему-информационного документального описания недвижимости целостным документом в виде выписки из реестра недвижимости.

9.1. Формирование кадастрового паспорта

Кадастровый паспорт – это выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая необходимые для государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

9.1.1. Составление кадастрового паспорта земельного участка.

Кадастровый паспорт земельного участка – один из элементов системы кадастрового учета, формирующей реестры сведений земельных участков.

Кадастровый паспорт земельного участка включает документы:

- Общие сведения;
- План границ земельного участка;
- Сведения о частях и обременениях;
- План границ части земельного участка;
- Описание границ земельного участка;
- Описание поворотных точек границ земельного участка.

Кадастровый паспорт земельного участка содержит:

- сведения территориального расположения земельного участка на территории Российской Федерации;
- дату присвоения кадастрового номера территориального расположения земельного участка на территории Российской Федерации;
- текстовый ориентир месторасположения земельного участка;
- категория земель на которой расположен земельный участок;
- целевое и фактическое использование земельного участка;
- размер земельного участка;
- кадастровую стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;
- сведения о правообладателе земельного участка;
- сведения о частях, каждая из которых определена номером части земельного участка, площадью и характеристикой использования территории;
- метрические сведения, фиксируемые в виде планов границ земельного участка и частей.

Документы кадастрового паспорта земельного участка, заполнение показателей в документах кадастрового паспорта земельного участка приведено на рисунках 24 ÷ 29.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из госкадастроведности)
05-31-2014 N 123-2т./2014 В.1

1	Кадастровый номер 77:77:2010004:0001		2	Лист 1	3	Всего листов 6		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера							
5	6 Дата внесения номера в ГКН: 31.05.2014							
7	Местоположение: г.Москва ул.Седрова 40							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
7.2	весь							
9	Разрешенное использование: Проживание населения							
10	Фактическое использование: Проживание населения							
11	Площадь: 28828 кв.м	12 Кадастровая стоимость: 4756620 руб.	13 удельный показатель кадастровой стоимости: 165 руб./м2	14				
15	Сведения о правах: Постоянное (бессрочное)							
16	Особые отметки:							
17	ГУП "Инженерная служба"							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:					
		18.2	Номер преобразованного участка:					
		18.3	Номера участков - снятия с к.у.:					

Начальник отдела

МП

Сидоров И.И.

должность

подпись

Фамилия И.О.

Рис.24. Общие сведения о земельном участке.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из госкадастра недвижимости)

В. 2

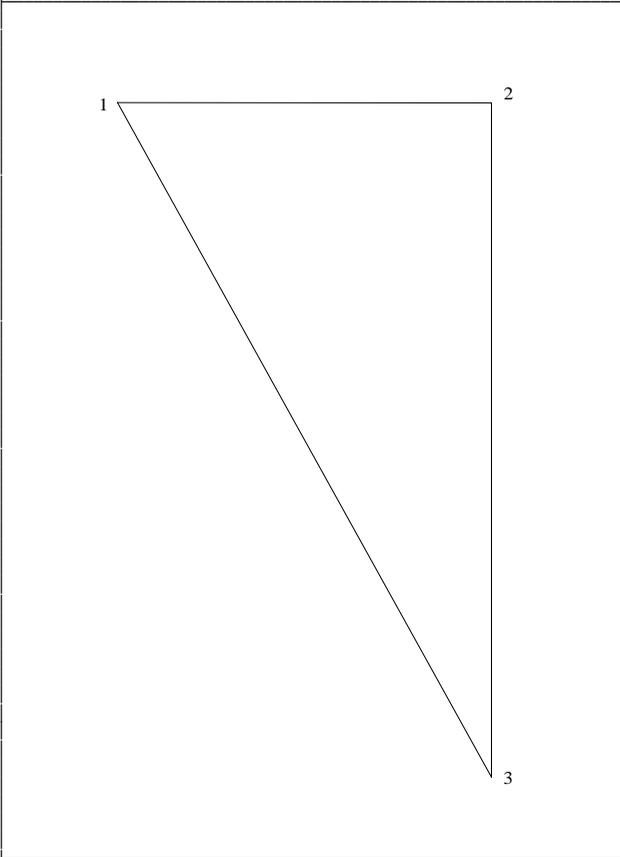
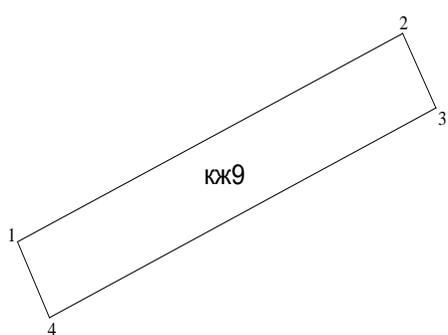
1	Кадастровый номер 77:77:2010004:0001	2	Лист
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка		
			
4	Масштаб 1:2000		
_____ Начальник отдела		_____ МП	_____ Сидоров И.И.
должность		подпись	Фамилия И.О.□

Рис.25. План границ земельного участка.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из госкадастра недвижимости)
В. 4

1	Кадастровый номер 77:77:2010004:0001	2	Лист
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка		N= 1
			
4	Масштаб 1:1000		

Начальник отдела
Сидоров И.И.

МП

должность
подпись
Фамилия И.О.□

Рис.27. План части границ земельного участка.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из госкадастровой недвижимости)
05-31-2014 N 123-2т./2014 В.6

1	Кадастровый номер 77:77:2010004:0001			2	Лист 1
3	Описание поворотных точек границ земельного участка				
	№ точки	Координаты		Описание	Особые отметки
		X	Y		
		2	3	4	5
	1	547.67	222.52	метал.труба диаметр 2дм.	
	2	548.28	394.77	нет закрепления	
	3	213.57	394.98	нет закрепления	

Начальник отдела

Сидоров И.И.

должность

МП

подпись

Фамилия И.О.

Рис.29.Описание поворотных точек границ земельного участка

9.1.2. Составление кадастрового паспорта здания

Здание – объект недвижимости прочносвязанный с землей.

Здание, как объект недвижимости, должно удовлетворять требованию «капитальное строение».

Капитальное строение (здание, сооружение) – построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано законченным в соответствии с законодательством Российской Федерации, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Здание в кадастровом учете фиксируется самостоятельной учетной единицей или частью земельного участка.

Кадастровый паспорт здания – это выписка из государственного кадастрового реестра недвижимости, содержащая краткие сведения об объекте недвижимости и его графический план.

Кадастровый паспорт здания состоит из двух документов: текстового и графического.

В текстовом документе кадастрового паспорта здания описываются:

- территориальное расположение здания в текстовом и кодовом виде;
- основные характеристики здания;
- учреждение, оформившее кадастровый паспорт.

Графический документ кадастрового паспорта здания включает:

- территориальное расположение здания в кодовом виде;
- ситуационный план.

В ситуационном плане отражается граница земельного участка и граница здания, если здание расположено на зе-

мельном участке и функционирует с одноименным правовым статусом земельного участка.

Здание, которое зафиксировано в кадастровом учете самостоятельной учетной единицей, в ситуационном плане отражается границей здания.

Информация Реестра сведений земельного участка фиксируются относительно показателей текстового и графического документов кадастрового паспорта здания (рис.30 ÷ 31).

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания; сооружения; объекта незавершенного строительства

Лист N 1 всего листов 1

ЗДАНИЕ

Дата 05-31-2014

Кадастровый номер 77:77:2010004:0001/002

Инвентарный номер 123456/89

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Кирпичное жилое здание

1.2. Адрес г.Москва Приморский проспект д.4

Субъект Российской Федерации	г.МОСКВА	
Район	Северо-восточный адм. округ	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Медведково
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект; переулок..)	тип	улица
	наименование	Сеславинская
Номер дома	4	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	кж10	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: Панельный 906.0 кв.м
степень готовности объекта незавершенного строительства -
- 1.4. Назначение: Проживание граждан
- 1.5. Этажность:
количество этажей 10 количество подземных этажей 1
- 1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2000
- 1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков в пределах которого расположен объект недвижимого имущества) 77:77:2:01:0004:0001
- 1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.9. Примечание: Здание расположено в 500 метрах от метро
- 1.10. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Руководитель (уполномоченное) лицо

Начальник отдела

Сидоров И.И.

Мп

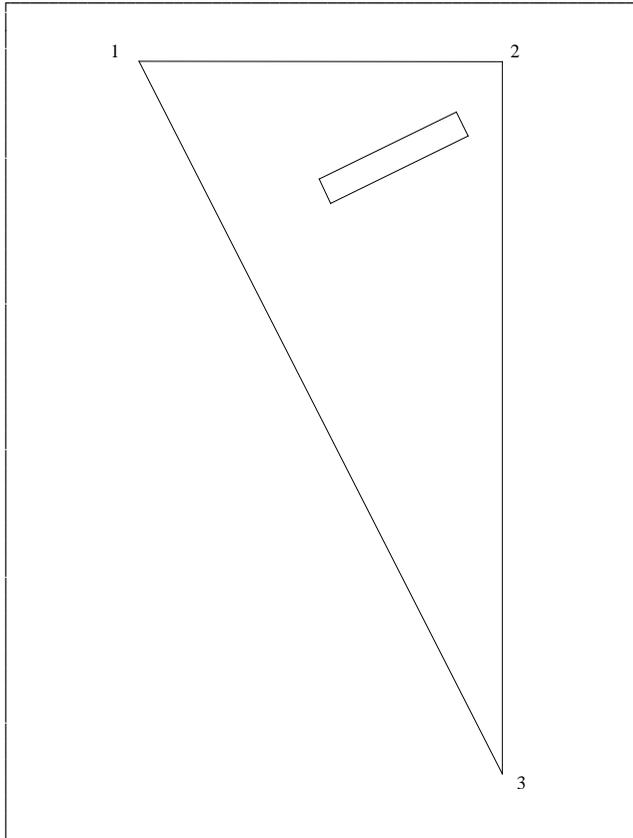
Рис.30. Общие сведения о здании.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Панельное жилое здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 1 всего 1 листов

Кадастровый номер 77:77:2:01:0004:0001/002
Инвентарный номер 123456/89
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Руководитель (уполномоченное) лицо

Начальник отдела

М.П.

Сидоров И.И.

Рис.31. Ситуационный план здания.

9.1.3. Составление кадастрового паспорта помещения

Помещение здания в кадастре недвижимости является одним из объектов недвижимости.

Часть строения с фиксированным местом расположением и функциональным назначением в капитальном строении составляет помещение здания.

Помещение здания определено расположением в здании, техническими и правовыми сведениями.

Правовой статус помещения здания отличен от правового статуса здания как объекта недвижимости прочно связанного с землей.

Помещение здания решает одну функциональную задачу, выполнение которой обеспечивается рядом подзадач.

Каждая подзадача выполняется на части помещения здания как объекта недвижимости.

Помещение здания или его часть в кадастровом учете фиксируется как объекты кадастрового учета.

Кадастровый паспорт помещения здания или его части – это выписка из государственного кадастрового реестра недвижимости, содержащая краткие сведения об объекте недвижимости, части и графический план.

Кадастровый паспорт помещения здания или его части состоит из двух документов: текстового и графического.

В текстовом документе кадастрового паспорта помещения здания описываются:

- территориальное расположение здания, помещения в текстовом и кодовом виде;
- основные характеристики помещения здания;
- учреждение, оформившее кадастровый паспорт помещения здания.

Графический документ кадастрового паспорта здания включает:

- территориальное расположение помещения здания в кодовом виде;

- ситуационный план расположения помещения или его части в здании, помещении.

В ситуационном плане отражаются границы помещения, граница здания или границы части помещения и помещение.

Информация Реестра сведений земельного участка фиксируются относительно показателей текстового и графического документов кадастрового паспорта помещения (рис.32 ÷ 33).

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист N 1 всего листов 1

Дата 05-31-2014

Кадастровый номер 77:77:2:01:0004:0001/002:005

Инвентарный номер 123456/89:005

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения)

77:77:2:01:0003:0001/002

1.2. Этаж (этажи) на котором расположено помещение 2

1.3. Общая площадь помещения 37.92 кв.м.

1.4. Адрес г.Москва Приморский проспект д.4

Субъект Российской Федерации	г.МОСКВА	
Район	Северо-восточный адм. округ	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Медведково
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект; переулок..)	тип	улица
	наименование	Сеславинская
Номер дома	4	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	кж10	
Номер помещения (квартиры)	05	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

-

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 050

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта

недвижимого имущества:

1.10. Примечание: -

1.11. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Руководитель (уполномоченное) лицо

Начальник отдела

Сидоров И.И.

МП

Рис.32. Общие сведения о помещении.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

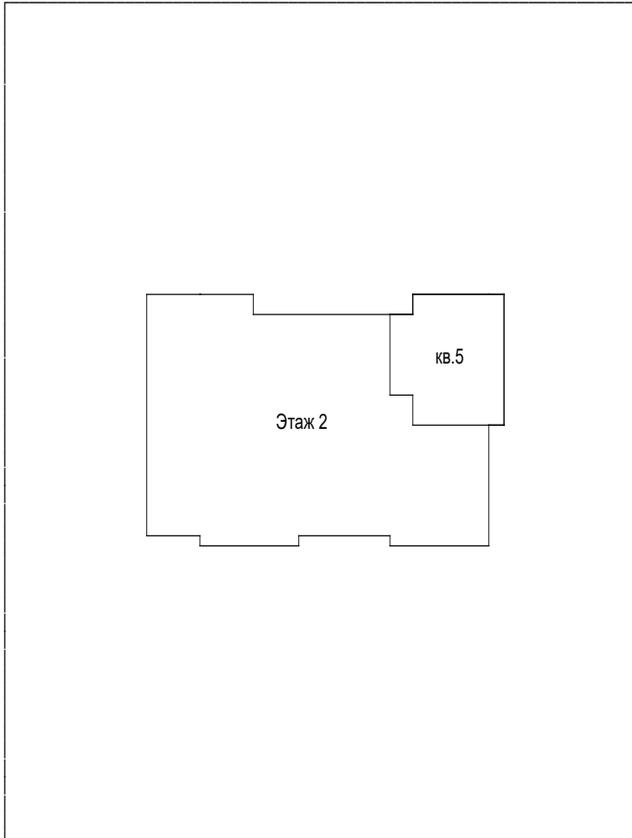
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист N 1 всего 1 листов

Кадастровый номер 77:77:2:01:0003:0001/002:005

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 123456/89:005

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:200

Руководитель (уполномоченное) лицо

Начальник отдела

Сидоров И.И.

м.п.

Рис. 33. План расположения помещения на этаже.

9.2. Формирование выписки из реестра недвижимости

Выписка реестра - это документ, содержащий сведения, которые описывают качественные, метрические, экономические и правовые характеристики объекта недвижимости, позволяющие выступать выписку в качестве праводостоверяющего документа и использовать ее в социально – экономической деятельности.

Выписка – элемент единого государственного реестра недвижимости, сформированного кадастровым учетом, регистрацией правового статуса и эксплуатацией объекта недвижимости.

Выписка формируется по трем разделам относительно вида объекта недвижимости: земельный участок, здание, помещение.

Выдача выписки проводится на основе запроса заявителя.

Дата запроса и дата рассмотрения запроса указываются в титульном тексте первого раздела выписки.

Разделы выписки включают сведения: основные характеристики, зарегистрированные права, описание местонахождения объекта недвижимости.

Информация разделов фиксируется в формах табличного вида.

Структурно формы разделов включают однотипный заголовок с показателями: название объекта недвижимости, номер листа раздела, всего листов раздела, всего разделов, всего листов выписки, литерные сведения и дату выданной выписки, кадастровый номер объекта недвижимости.

Эти сведения обеспечивают целостность и взаимосвязь разделов выписки.

Второй и третий разделы во всех видах выписки включают в каждом разделе однозначные показатели.

9.2.1. Составление выписки на земельный участок

Земельный участок как объект право собственности является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуальной вещи [4].

Информация по основным характеристикам земельного участка, как объекта недвижимости, фиксируется в разделах выписки по следующим показателям:

в разделе 1

- кадастровый номер;
- номер кадастрового квартала;
- дата присвоения кадастрового номера;
- ранее присвоенный государственный учетный номер;
- адрес;
- площадь;
- кадастровая стоимость;
- кадастровые номера объектов недвижимости, расположенные в пределах земельного участка;
- категория земель;
- вид разрешенного использования;
- статус записи об объекте недвижимости;
- особые отметки;
- получатель выписки.

в разделе 2

- кадастровый номер;
- правообладатель;
- вид, номер и дата государственной регистрации права;
- ограничения и обременения объекта недвижимости;
- сведения о правоотношениях регистрации права – требованиями и возражениями регистрации права, изъятия, невозможности государственной регистрации права, правопритязание и не рассмотренные заявления о проведении регистрации права, сделки, ипотеки,

ареста на объект недвижимости.
в разделе 3

- кадастровый номер;
- графическое изображение объекта недвижимости (план границы земельного участка и планов границ других земельных участков, расположенных на территории данного земельного участка);
- масштаб графического изображения.

Выписка на земельный участок формируется по сведениям единого государственного реестра недвижимости в электронном или бумажном носителе, которая приведена на рис. 34 -36.

Росреестр по городу Москва

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
об объекте недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 10.08.2019г. поступившего на рассмотрение
14.08.2019 г. сообщаем, что согласно записям ЕГРН

Земельный участок			
Лист N 1 раздела 1	Всего листов 1 раздела 1	Всего разделов 3	Всего листов 3 выписки
20.08.2019 МА-05-117-1 N 175			
Кадастровый номер:		77:77:2010003:0001	
Номер кадастрового квартала:		77:77:2010003	
Дата присвоения кадастрового номера:		11.05.2019г.	
Ранее присвоенный гос.учетный номер:		Данные отсутствуют	
Адрес:		Москва Приморский проспект	
Площадь:		28828 кв.м	
Кадастровая стоимость руб.:		1326.1 млн. руб.	
Кадастровые номера объектов недви- мости расположенные в пределах земе- льного участка:		77:77:2010003:0001/2;	
Категория земель:		Земли населенного пункта	
Виды разрешенного использования:		Проживание населения	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения имеют статус - Актуальные	
Особые отметки:		Топографический план М 1:2000	
Получатель выписки:		БТИ района «Приморский»	

Ст.инспектор-эксперт

МП

Е.Е. Петров

должность

подпись

фамилия И.О.

Рис. 34. Выписка раздел 1 «Сведения об основных характеристиках земельного участка».

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
Лист N 1 раздела 2	Всего листов 1 раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов 3 выписки
20.08.2019 МА-05-117-1 N 175			
Кадастровый номер:		77:77:2010003:0001	
Правообладатель (правообладатели):		Правительство Москвы – Комитет имущества, ООО УК «Приморская» района «Приморский» г.Москвы	
Вид, номер и дата государственной регистрации права:		Собственность субъекта Федерации МА-05-117-2 N 12 30.05.2019г.	
Ограничения и обременения объекта недвижимости:		Не зарегистрированы	
Заявление в судебном порядке право требования:		Данные отсутствуют	
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		Данные отсутствуют	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для гос/мун.нужд		Данные отсутствуют	
Сведения о невозможности государствен ной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		Данные отсутствуют	
Правопритязания и сведения не рассмо тренных заявлений о проведении гос.ре гистрации прав объекта недвижимости:		Данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении гос.регист рации права сделки, права, ограничения права без необходимой в силу закона согласия третьего лица, органа:		Данные отсутствуют	

Ст.инспектор-эксперт

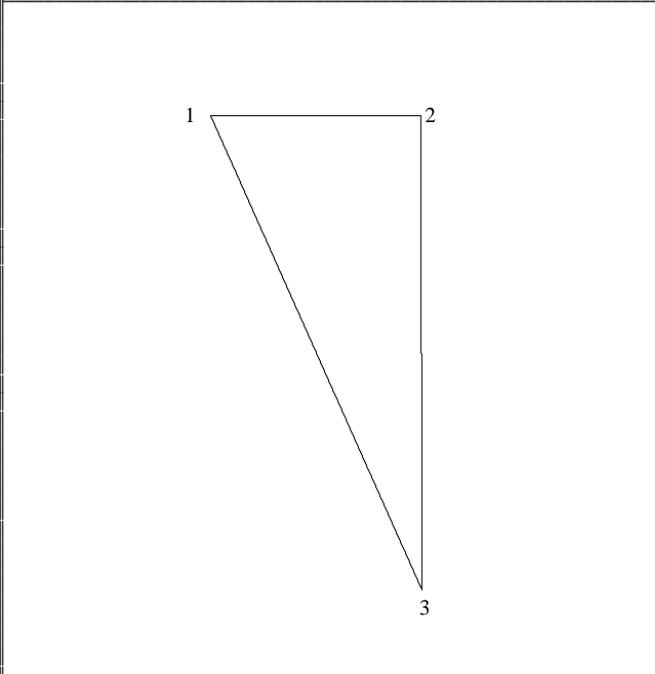
МП

Е.Е. Петров

Рис.35. Выписка раздел 2 «Сведения о зарегистрированных правах
на земельный участок».

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
об объекте недвижимости
Описание местонахождения объектов недвижимости

Земельный участок			
Лист N 1 раздела 3	Всего листов 1 раздела 3	Всего разделов 3	Всего листов 3 выписки
20.08.2019 МА-05-117-1 N 175			
Кадастровый номер:		77:77:2010003:0001	
План (чертеж, схема) границы земельного участка			
			
Масштаб 1:2550			

Ст. инспектор-эксперт

МП

Е.Е. Петров

должность

подпись

Фамилия И.О.

□

Рис. 36. Выписка раздел 3 « Описание местоположения земельного участка».

9.2.2. Составление выписки на здание

Здание (капитальное строение) – объект недвижимости.

Капитальное строение (здание, сооружение) – построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано законченным в соответствии с законодательством Российской Федерации, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Относительно земельного участка территория занятая зданием выступает как часть земельного участка.

В кадастровом учете здание как объект недвижимости фиксируется самостоятельной учетной единицей, описательной и метрической характеристикой, формируя реестр недвижимости.

Выписка на здание представляет информационную выборку данных из реестра недвижимости и фиксирование этих данных в унифицированные разделы (документы) табличного вида по следующим показателям:

в разделе 1

- кадастровый номер;
- номер кадастрового квартала;
- дата присвоения кадастрового номера;
- ранее присвоенный государственный номер;
- адрес;
- площадь;
- назначение;
- наименование;
- количество этажей, в том числе подземных этажей;
- год ввода в эксплуатацию по завершению строительства;
- год завершения строительства;
- кадастровая стоимость;

- кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости;
- статус записи об объекте недвижимости;
- особые отметки;
- получатель выписки.

в разделе 2

- кадастровый номер;
- правообладатель;
- вид, номер и дата государственной регистрации права;
- ограничения и обременения объекта недвижимости;
- сведения о правоотношениях регистрации права – требованиями и возражениями регистрации права, изъятия, невозможности государственной регистрации права, правопритязание и не рассмотренные заявления о проведении регистрации права, сделки, ипотеки, ареста на объект недвижимости.

в разделе 3

- кадастровый номер;
- графическое изображение объекта недвижимости (план границы земельного участка и план границы части земельного участка - здание);
- масштаб графического изображения.

Выписка на здание с данными текстового и графического вида приведена рис. 37 -39.

Росреестр по городу Москва

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
об объекте недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 10.08.2019г. поступившего на рассмотрение
14.08.2019 г. сообщаем, что согласно записям ЕГРН

Здание			
Лист N 1 раздела 1	Всего листов 1 раздела 1	Всего разделов 3	Всего листов 3 выписки
20.08.2019г. МА-05-117-1 N 176			
Кадастровый номер:		77:77:2010003:0001/2	
Номер кадастрового квартала:		77:77:2010003	
Дата присвоения кадастрового номера:		11.05.2019г.	
Ранее присвоенный гос. учетный номер:		Данные отсутствуют	
Адрес:		Москва Приморский проспект дом 4	
Площадь:		906 кв.м	
Назначение:		Проживание граждан	
Наименование:		Кирпичное жилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		11	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2018г.	
Год завершения строительства:		2017г.	
Кадастровая стоимость, руб.:		1000 млн. руб.	
Кадастровые номера иных объектов недви- жимости, в пределах которых располо- жен объект недвижимости:		77:77:2010003:0001	
Статус записи об объекте недвижимости		Сведения имеют статус - Актуальные	
Особые отметки:		Технический паспорт здания N 5432- 2018г.	
Получатель выписки:		ЕТИ района «Приморский»	

Ст. инспектор-эксперт

МП

Е.Е.Петров

должность

подпись

фамилия И.О.

Рис.37. Выписка раздел 1 «Сведения об основных характеристиках здания».

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Здание			
Лист N 1 раздела 2	Всего листов 1 раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов 3 выписки
20.08.2019г. МА-05-117-1 N 176			
Кадастровый номер:		77:77:2010003:0001/2	
Правообладатель (правообладатели):		Правительство Москвы - Комитет имущества, ООО УК «Приморская» района «Приморский» г.Москвы	
Вид, номер и дата государственной регистрации права:		Собственность Субъекта Федерации МА-05-117-2 N 13 30.05.2019г.	
Ограничения и обременения объекта недвижимости:		Не зарегистрировано	
Заявление в судебном порядке право требования:		Данные отсутствуют	
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		Данные отсутствуют	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для гос/мун.нужд		Данные отсутствуют	
Сведения о невозможности государствен ной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		Данные отсутствуют	
Правопритязания и сведения не рассмо тренных заявлений о проведении гос.ре гистрации прав объекта недвижимости:		Данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении госрегист рации права сделки, права, ограничения права без необходимой в силу закона согласия третьего лица, органа:		Данные отсутствуют	

Ст. инспектор-эксперт

МП

Е.Е.Петров

должность

подпись

Фамилия И.О.

Рис. 38. Выписка раздел 2 «Сведения о зарегистрированных правах на здание».

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
об объекте недвижимости
Описание местонахождения объектов недвижимости

Здание			
Лист N 1 раздела 3	Всего листов 1 раздела 3	Всего разделов 3	Всего листов 3 выписки
20.08.2019г. МА-05-117-1 N 176			
Кадастровый номер:		77:77:2010003:0001/2	
План (чертеж, схема) границы здания			
Масштаб 1:2550			

Ст. инспектор-эксперт

МП

Е.Е.Петров

должность

подпись

Фамилия И.О.

□

Рис. 39. Выписка раздел 3 «Описание местоположения здания».

9.2.3. Составление выписки на помещение

Помещение: часть здания – объект недвижимости.

Помещение определяется конструктивными свойствами в здании: местоположением – плановым и высотным показателями, функциональной направленностью и метрическими данными.

Функциональная направленность помещения определяется целевым функциональным назначением здания.

Каждое помещение в здании в зависимости от его целевого назначения может состоять из одной или нескольких частей, каждая из которых выполняет определенное направление общего функционального назначения помещения.

Правовой статус на часть помещения в кадастровом учете предопределил часть помещения характеризовать как объект недвижимости.

Выписка на помещение состоит из следующих показателей: в разделе 1

- кадастровый номер;
- номер кадастрового квартала;
- дата присвоения кадастрового номера;
- ранее присвоенный государственный номер;
- адрес;
- площадь;
- назначение;
- наименование;
- номер, тип этажа, на котором расположено помещение;
- вид жилого помещения;
- кадастровая стоимость, руб.;
- кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости;
- статус записи об объекте недвижимости;
- особые отметки;

- получатель выписки.

в разделе 2

- кадастровый номер;
- правообладатель;
- вид, номер и дата государственной регистрации права;
- ограничения и обременения объекта недвижимости;
- сведения о правоотношениях регистрации права – требованиями и возражениями регистрации права, изъятия, невозможности государственной регистрации права, правоприращение и не рассмотренные заявления о проведении регистрации права, сделки, ипотеки, ареста на объект недвижимости.

в разделе 3

- кадастровый номер;
- графическое изображение объекта недвижимости (помещения – план границы этажа с планом границы помещения; части помещения – план границы помещения с планом границы части помещения);
- масштаб графического изображения.

Выписка на помещение по показателям текстового описания приведена рис. 40 – 42.

Росреестр по городу Москва

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
об объекте недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 10.08.2019г. поступившего на рассмотрение
14.08.2019 г. сообщаем, что согласно записям ЕГРН

Помещение			
Лист N 1 раздела 1	Всего листов 1 раздела	Всего разделов 3	Всего листов 3 выписки
20.08.2019г. МА-05-117-1 N 177			
Кадастровый номер:		77:77:2010003:0001/2:2:050	
Номер кадастрового квартала:		77:77:2010003	
Дата присвоения кадастрового номера:		11.05.2019г.	
Ранее присвоенный гос. учетный номер:		Данные отсутствуют	
Адрес:		г.Москва Приморский проезд дом 4 кв.5	
Площадь:		37.92 кв.м	
Назначение:		Проживание семьи	
Наименование		Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машиноместо:		Этаж 2	
Вид жилого помещения:		Газ, водопровод, электр., канл.	
Кадастровая стоимость, руб.		3488640 руб.	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:77:2010003:0001	
Статус записи об объекте недвижимости		Сведения имеют статус - Актуальные	
Особые отметки:		Поэтажный учетный план Технический паспорт квартиры	
Получатель выписки:		Иванов И.И.	

Ст. инспектор-эксперт

МП

Е.Е.Петров

должность

подпись

Фамилия И.О.

Рис. 40. Выписка раздел 1 «Сведения об основных характеристиках помещения».

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Помещение			
Лист N 1 раздела 2	Всего листов 1 раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов 3 выписки
20.08.2019г. МА-05-117-1 N 177			
Кадастровый номер:		77:77:2010003:0001/2:2:050	
Правообладатель (правообладатели):		Иванов И.И. Паспорт 11 03 123456 Москва Приморский проспект дом 4 кв.5	
Вид, номер и дата государственной регистрации права:		Собственность физическое лицо МА-05-117-2 N 14 30.05.2019г.	
Ограничения и обременения объекта недвижимости:		Об- Запрещена перепланировка Внутренних стен Без срока	
Заявление в судебном порядке право требования:		Данные отсутствуют	
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		Данные отсутствуют	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для гос/мун.нужд		Данные отсутствуют	
Сведения о невозможности государствен ной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		Данные отсутствуют	
Правопритязания и сведения не рассмо тренных заявлений о проведении гос.ре гистрации прав объекта недвижимости:		Данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении гос.регист рации права- сделки, права, ограничения права без необходимой в силу закона согласия третьего лица, органа:		Данные отсутствуют	

Ст. инспектор - эксперт

МП

Е.Е.Петров

должность

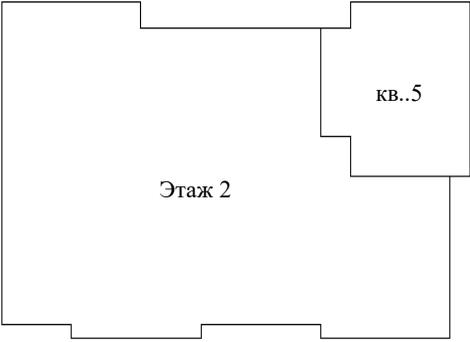
подпись

фамилия И.О.

Рис. 41. Выписка раздел 2 «Сведения о зарегистрированных правах на помещение».

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
об объекте недвижимости
Описание местонахождения объектов недвижимости

Помещение			
Лист N 1 раздела 3	Всего листов 1 раздела 3	Всего разделов 3	Всего листов 3 выписки
20.08.2019г. МА-05-117-1 N 177			
Кадастровый номер:		77:77:2010003:0001/2:2:050	
План (чертеж, схема) границы помещения			
			
Масштаб 1:140			

Ст. инспектор - эксперт

МП

Е.Е.Петров

должность

подпись

Фамилия И.О.

□

Рис. 42. Выписка раздел 3 «Описание местоположения помещения».

10. Составление дежурной кадастровой карты земельных участков квартала

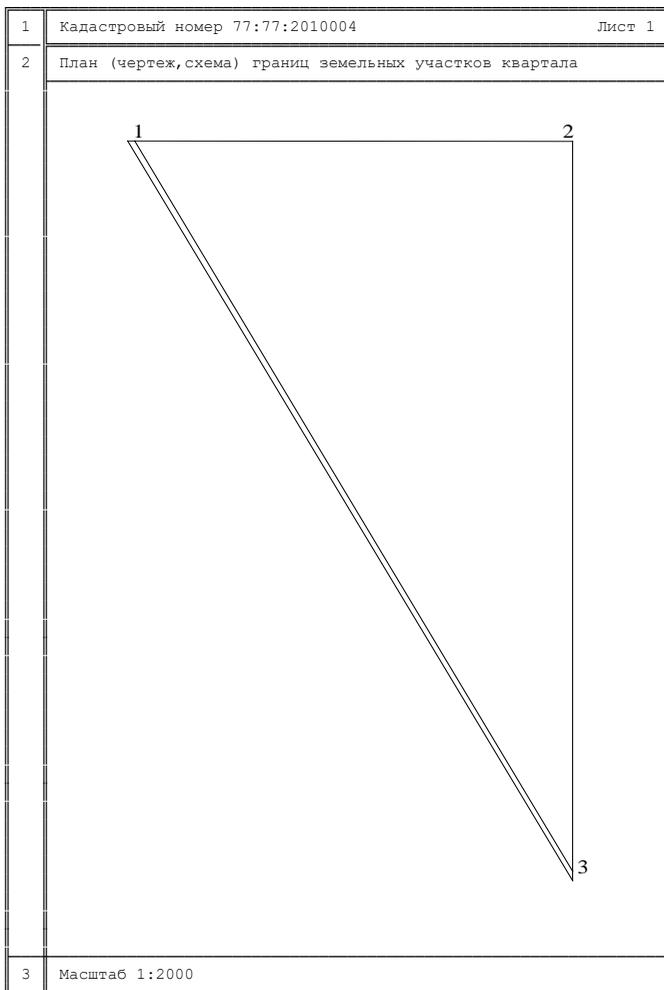
Дежурная кадастровая карта предназначена для регулирования использования земель квартала, осуществления контроля использования территории квартала и планирования проведения различных административно – хозяйственных работ.

На дежурной кадастровой карте квартала отображаются границы земельных участков, зданий с другим правовым статусом относительно правового статуса земельного участка, на котором расположено здание.

Каждый земельный участок на дежурной кадастровой карте фиксирован номером земельного участка.

Дежурная кадастровая карта приведена на рисунке 43.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КВАРТАЛА



Старший инспектор
должность

подпись
М.П.

Е.Е.Трескунов
Фамилия И.О.□

Рис.43. Кадастровый план земельных участков в квартале.

Литература

1. Варламов А.А. Основы кадастра недвижимости. Учебник. М.: Академия, 2013.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации. – М.: Издательство Альфа-книга, 2014.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. - М.: Издательство Омега-Л, 2013.
4. Земельный кодекс Российской Федерации. - М.: Издательство Омега-Л, 2014.
5. Инженерная геодезия и геоинформатика. Под ред. С.И.Матвеева. Учебник.М.: Фонд «Мир»: Академический проект, 2012.
6. Маслов А.В., Горохов Г.И., Ктиторов Э.М., Юнусов А.Г. Геодезические работы при землеустройстве. Учебное пособие. М.: Изд. Недра, 1976.
7. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» от 24 ноября 2008 г.
8. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении форм кадастровых паспортов, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории от 28 декабря 2012 г.
9. Трескунов Е.Б. Автоматизированная система ведения кадастра объектов недвижимости. Учебное пособие. М.: МГУПС (МИИТ), 2015.
10. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Содержание

Введение.....	3
1. Методика определения метрических данных объектов недвижимости.....	12
1.1. Способ «масштабная линейка»	12
1.2. Способ «графическая система «AutoCAD».....	13
2. Определение масштаба топографического и поэтажного строительного планов	14
3. Проведение кадастрового деления территории	16
4. Межевание земель	17
5. Определение семантических и метрических данных земельного участка, здания	20
6. Определение кадастровых данных земельного участка, здания	22
6.1. Расчет площади земельного участка, здания по координатам поворотных точек границы земельного участка, здания	22
6.2. Расчет среднеквадратической ошибки площади земельного участка, здания	24
6.3. Определение размера и направления звена границы земельного участка	25
6.4. Определение линейных размеров условных частей земельного участка	28
6.5. Расчет площади земельного участка по линейным данным границы частей земельного участка	29
6.6. Расчет среднеквадратической ошибки площади земельного участка, здания.....	30
6.7. Расчет графического ориентира расположения земельного участка в кадастровом квартале	31
7. Составление межевого плана	33

8.	Составление реестра сведений земельного участка	43
9.	Формирование документации об объекте недвижимости.....	54
9.1.	Формирование кадастрового паспорта	54
9.1.1.	Составление кадастрового паспорта земельного участка	54
9.1.2.	Составление кадастрового паспорта здания	62
9.1.3.	Составление кадастрового паспорта помещения	66
9.2.	Формирование выписки из реестра недвижимости.....	70
9.2.1.	Составление выписки на земельный участок.....	71
9.2.2.	Составление выписки на здание.....	76
9.2.3.	Составление выписки на помещение.....	81
10.	Составление дежурной кадастровой карты земельных участков квартала	86
	Литература.....	88

Св.план 2020 поз.

Трескунов Евгений Борисович

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебное пособие
для бакалавров направления 120700 «Землеустройство и
кадастры»

Подготовлено к печати Формат: 60x84 1/16 Усл.печ. л.5.9

Тираж 150 экз. Заказ №

**МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»**

Кафедра «Геодезия, геоинформатика и навигация»

Е.Б. Трескунов

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебное пособие

Москва – 2019