

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Баламирзоев Назим Лидинович
Должность: И.о. ректора
Дата подписания: 19.08.2023 23:05:58
Уникальный программный ключ:
2a04bb882d7edb7f479cb266eb4aaaaedebeea849

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
ФГБОУ ВО «ДАГЕСТАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Мелиорация, землеустройство и кадастры»

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к выполнению курсовой работы

на тему:

«Формирование документов для постановки объектов недвижимости на
кадастровый учет»

по дисциплине «Земельный кадастр и мониторинг земель»

для студентов очной и заочной форм обучения
направления подготовки бакалавров
21.03.02 – Землеустройство и кадастры

Махачкала 2021

УДК 631.674

Методические указания к выполнению курсовой работы по дисциплине «Земельный кадастр и мониторинг земель» для студентов очной и заочной форм обучения направления подготовки бакалавров 21.03.02 – Землеустройство и кадастры. Махачкала, ФГБОУ ВО «ДГТУ», 2021г. – 37с.

Методические указания написаны в соответствии с рабочей программой по дисциплине «Земельный кадастр и мониторинг земель» ООП по направлению подготовки бакалавров 21.03.02 –Землеустройство и кадастры.

В них дается структура и содержание курсовой работы, с описанием разделов расчетно - пояснительной записки. Последовательно изложены вопросы формирования документов для постановки на кадастровый учет объектов недвижимости. Подробно дается описание технологии формирования межевого плана с использованием программы ПК 3О v3.0.

Целью методических указаний является оказание помощи студентам в их самостоятельной работе при выполнении курсовой работы.

Составитель: доц. каф. МЗиК, к.т.н. Курбанова З.А

Рецензенты:

Магомедова М.Р. – декан ФНГиП ФГБОУ ВО «ДГТУ»

Пайзулаева Р.М. – и.о. зав.кафедрой «Землеустройство и кадастры», ГАОУ ВО «ДГУНХ»

Печатается по решению Совета ДГТУ.

Содержание

Введение.....	4
1 Структура и правила оформления курсовой работы.....	5
2 Теоретические основы государственного кадастрового учета и регистрации объектов недвижимости.....	6
3 Формирование документов для постановки на кадастровый учет земельного участка.....	9
3.1 Документы и порядок постановки на кадастровый учет объектов недвижимости.....	9
3.2 Формирование схемы расположения земельного участка и подготовка межевого плана земельного участка.....	11
3.3 Содержание и правила формирования межевого плана	12
4 Подготовка межевого плана земельного участка в программе Object Land ПКЗО v3.0 «Межевой план».....	15
5 Содержание и порядок получения выписки из ЕГРН об объекте недвижимости.....	32
Список литературы.....	37

Введение

Государственный кадастровый учет земельного участка - это комплекс обязательных мероприятий, которые направлены на систематизацию информации и учет земельных участков, которые находятся в собственности граждан. Благодаря прохождению регистрации, объекту недвижимости присваивается ряд уникализирующих его свойств. Именно благодаря госрегистрации, участки опознаются среди сотен объектов, находящихся в государственной или частной собственности.

Учебным планом по направлению подготовки бакалавров 21.03.02 Землеустройство и кадастры предусматривается изучение дисциплины «Земельный кадастр и мониторинг земель». Одной из задач изучения данной дисциплины является приобретение теоретических знаний и практических навыков формирования документов при постановке объектов недвижимости на кадастровый учет.

Курсовая работа является одним из основных видов учебных занятий и формой контроля знаний, умений и навыков студентов, полученных ими как при изучении учебных дисциплин. При выполнении курсовой работы происходит систематизация, закрепление и углубление полученных теоретических знаний, практических умений в соответствии с заданной темой; формируются профессиональные компетенции.

Настоящие методические указания предназначены для выполнения курсовой работы по формированию документов при постановке на кадастровый учет земельных участков. При выполнении курсовой работы студенты должны изучить нормативно - правовую базу кадастрового учета объектов недвижимости и порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков; изучить содержание документов и порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков; приобрести навыки по формированию межевого плана с использованием программного обеспечения Object Land ПКЗО (Межевой план).

1 Структура и правила оформления курсовой работы

Курсовая работа состоит из пояснительной записки и графического материала. В начале пояснительной записки помещается титульный лист, задание на проектирование и оглавление.

Пояснительная записка курсовой работы излагается в следующей последовательности:

Введение

1. Теоретические основы государственного кадастрового учета и регистрации объектов недвижимости

1.1 Нормативно-правовая база кадастрового учета объектов недвижимости

1.2 Порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков

2. Формирование документов для постановки на кадастровый учет земельного участка

2.1 Документы необходимые для постановки на кадастровый учет объектов недвижимости

2.2 Формирование схемы расположения земельного участка

2.3 Содержание и правила формирования межевого плана

3 Подготовка межевого плана на земельный участок в программе Object Land ПКЗО.

4 Содержание и порядок получения выписки из ЕГРН об объекте недвижимости

Заключение

Список литературы

Курсовая работа должна быть оформлена на одной стороне листа белой бумаги формата А4 через полтора межстрочных интервала, шрифт 14.

Текст курсовой работы следует печатать, соблюдая следующие размеры полей: левое - не менее 30 мм, правое - не менее 10 мм, верхнее – не менее 20 мм, нижнее - не менее 20 мм.

Заголовки разделов печатают по центру текста жирным шрифтом. Заголовки подразделов печатают с абзаца строчными буквами (кроме первой прописной). Переносы слов в заголовках не допускаются. Точку в конце заголовка не ставят. Расстояния между заголовком и текстом должно быть равно 3-4 интервалам.

Страницы пояснительной записки нумеруют арабскими цифрами. Титульный лист включают в общую нумерацию. На титульном листе номер не ставят, на последующих страницах номер проставляют в правом нижнем углу.

2 Теоретические основы государственного кадастрового учета и регистрации объектов недвижимости

Постановка недвижимого имущества на кадастровый учет позволяет получать и фиксировать сведения о ресурсах, которые имеет страна. В тоже время государство подтверждает факт существования конкретного объекта путем занесения информации в реестры, создающие основу для справедливого налогообложения.

Регистрации для ведения кадастрового учета подлежит недвижимое материальное благо, которое находится над и под поверхностью земли, а именно:

- *земельные участки (что не подразумевает под собой владение недрами);*
- *капитальные фонды – здания и помещения, строения и подземные сооружения, квартиры и дома;*
- *объекты, имеющие статус незавершенного строительства.*

В настоящее время регулирование вопросов государственного кадастрового учета объектов недвижимости осуществляется Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 221-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с частью 13 статьи 22 Закона № 218-ФЗ органом нормативно-правового регулирования устанавливаются форма, состав сведений межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка. Устанавливаются также требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места.

Росреестру переданы полномочия по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Росреестром принят приказ от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места», а также приказ «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав включают в себя:

- 1) прием заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

3) внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении, отказе или прекращении государственного кадастрового учета при наличии оснований;

4) выдачу документов после осуществления государственного кадастрового учета.

Орган регистрации прав при отсутствии оснований для возврата представленных заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов без рассмотрения осуществляет одно из следующих действий:

1) государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав - в случае отсутствия оснований для отказа в учете, в том числе после устранения причин, которые препятствовали осуществлению ГКУ;

2) уведомляет о приостановлении государственного кадастрового учета - при наличии оснований для приостановления ГКУ;

3) уведомляет об отказе в государственном кадастровом учете - в случае неустранения причин, которые препятствовали осуществлению государственного кадастрового учета и наличие которых послужило основанием для приостановления ГКУ;

4) уведомляет о прекращении государственного кадастрового учета - при наличии заявления о прекращении государственного кадастрового учета.

3 Формирование документов для постановки на кадастровый учет земельного участка

3.1 Документы и порядок постановки на кадастровый учет объектов недвижимости

В соответствии Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет осуществляется на основании заявления.

Форма заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав и требования к его заполнению, а также требования к формату такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме утверждены приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920.

Порядок представления заявления и документов следующий:

Заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав:

в форме документов на бумажном носителе:

- посредством личного обращения в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через МФЦ;

- посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью:

- с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

Заявление о государственном кадастровом учете прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством почтового отправления направляются в подразделение органа регистрации прав.

В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и прилагаемых к нему документов посредством почтового отправления:

- подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а также в нотариальном порядке удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя;
- сделка с объектом недвижимости должна быть нотариально удостоверена;
- доверенность, подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку, должна быть нотариально удостоверена;
- к заявлению дополнительно прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица и копия документа, удостоверяющего личность физического лица - представителя юридического лица.

Документы, прилагаемые к заявлению. К заявлению о государственном кадастровом учете прилагаются следующие документы:

- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель);
- документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета;
- иные документы, предусмотренные Законом № 218-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

При представлении заявления о государственном кадастровом учете посредством личного обращения физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица - также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом.

3.2 Формирование схемы расположения земельного участка и подготовка межевого плана земельного участка

Схемой расположения земельного участка определяются проектируемые местоположение границ и площадь земельного участка или земельных участков, которые предполагается образовать или изменить.

Схема расположения земельного участка подготавливается на основе сведений государственного кадастра недвижимости об определенной территории (кадастрового плана территории).

При подготовке схемы расположения земельного участка учитываются следующие материалы и сведения:

- утвержденных документов территориального планирования;
- правил землепользования и застройки;
- проектов планировки территории;
- землеустроительной документации;
- положения об особо охраняемой природной территории;
- о зонах с особыми условиями использования территории;
- о земельных участках общего пользования и территориях общего пользования, красных линиях;
- о местоположении границ земельных участков,
- о местоположении зданий, сооружений.

Подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа может осуществляться с использованием официального сайта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" или с использованием иных технологических и программных средств.

В случае если подготовку схемы расположения земельного участка обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка, подготовка дан-

ной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

Содержание схемы расположения земельного участка в форме электронного документа должно соответствовать содержанию схемы расположения земельного участка в форме документа на бумажном носителе.

В схеме расположения земельного участка приводятся:

- условный номер каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;
- проектная площадь каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;
- список координат характерных точек границы каждого образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка в системе координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости;
- изображение границ образуемого земельного участка, изображение границ учтенных земельных участков, в том числе исходных земельных участков, надписи (включая кадастровые номера земельных участков, условные номера образуемых участков, кадастровый номер кадастрового квартала, систему координат), условные обозначения, примененные при подготовке изображения;
- сведения об утверждении схемы расположения земельного участка.

3.3 Содержание и правила формирования межевого плана

Межевой план представляет собой документ, который составляется на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке. В нем воспроизводятся определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указываются сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.

В межевом плане указываются:

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

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

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

3. В случае, если местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка, либо границ части или частей земельного участка.

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке, включая сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

Границы земельного участка не должны пересекать границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведен-

ная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Границы земельного участка также не должны пересекать границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

Границы земельного участка также не должны пересекать границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов. При этом под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков понимается:

- 1) наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка;

- 2) расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка за границами соответствующих муниципального образования и (или) населенного пункта или территориальной зоны.

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бу-

мажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

4 Подготовка межевого плана земельного участка в программе Object Land ПКЗО v3.0 «Межевой план»

ПКЗО v3.0 «Межевой план» предназначен для использования кадастровыми инженерами для целей проектирования земельных участков и подготовки межевых планов в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921.

В состав ПКЗО входят следующие программные средства:

- ГИС ObjectLand версии 2.7;
- приложение «Межевой план».

Основным компонентом приложения «Межевой план» является проект.

Проект – это логический контейнер для хранения информации о кадастровой работе, в результате которой формируется один межевой план. Проект содержит исходные данные, результаты работы и вспомогательную информацию необходимую для подготовки межевого плана.

Раздел земельного участка

Исходная ситуация. Требуется подготовить межевой план в результате проведения кадастровых работ по образованию двух земельных участков путем раздела. Исходный земельный участок имеет уточненные сведения о местоположении границы. Имеется выписка из ГКН на уточненный участок, а так же результаты кадастровых работ.

Общий план действий следующий:

- Создание проекта
- Ввод сведений об исходных участках
- Ввод сведений об образуемых участках
- Подготовка графической части для печати

- Формирование межевого плана для печати

Создание проекта

Подготовка межевого плана начнется с создания нового проекта (Рис.

1)

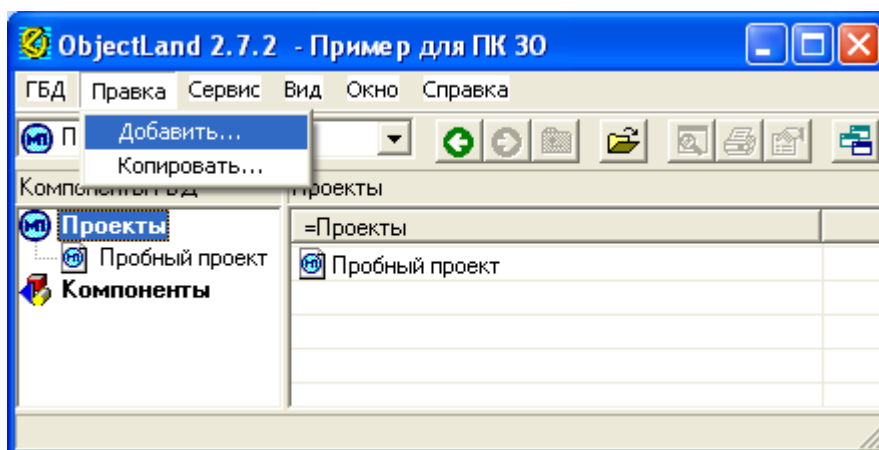


Рисунок 1 - Главное окно системы

Для создания нового проекта необходимо в главном окне выделить компоненту «Проекты» и выполнить операцию добавления (меню **Правка+Добавить**), в результате чего откроется окно мастера добавления проекта (Рис. 2).

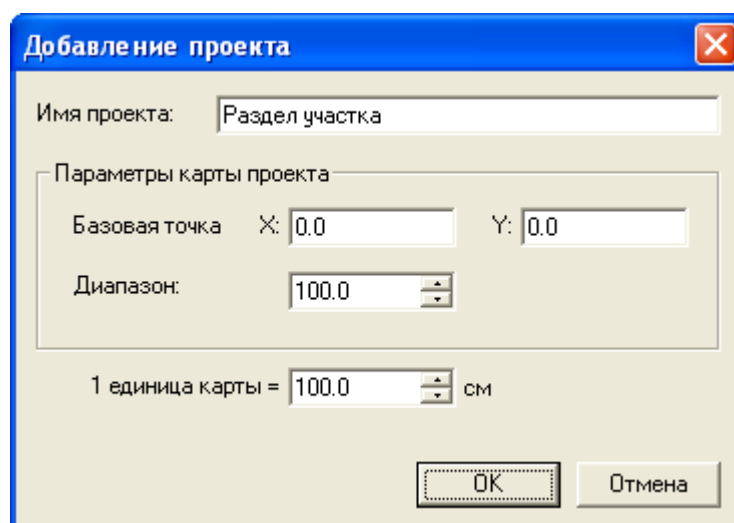


Рисунок 2 - Мастер добавления проекта

Новый проект можно создать на основе любого из существующих проектов. Для этого надо воспользоваться командой меню **Правка+Копировать**. В этом случае вся информация из выбранного проекта будет скопирована в создаваемый проект.

По завершению работы мастера новый проект будет добавлен в список проектов, в панели списка будут отображены компоненты проекта: *карта*, *схема расположения* и *чертеж* (Рис. 3).

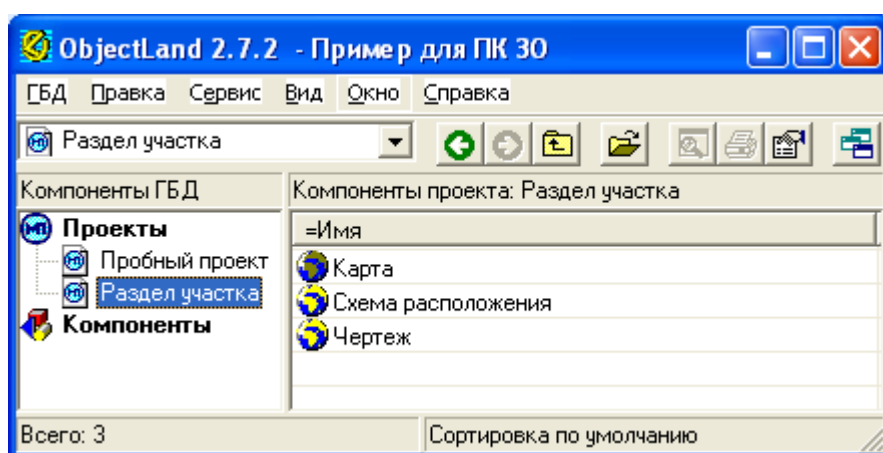


Рисунок 3 – Компоненты проекта

Необходимо указать общие сведения о межевом плане (Рис. 4), выполнив команду **Свойства** из меню **Правка**.

Использование подключаемых слоев проекта

При необходимости к проекту можно подключить дополнительные слои для отображения единиц кадастрового деления или слоя с учтенными земельными участками, или какой-либо иной слой, имеющийся в рабочей ГБД (например, растровый).

Ниже приведен пример использования в теме «**Схема расположения**» слоя кадастровых кварталов в качестве подключаемого.

В главном окне необходимо выделить текущий проект (Рис.3) и открыть тему «Схема расположения».

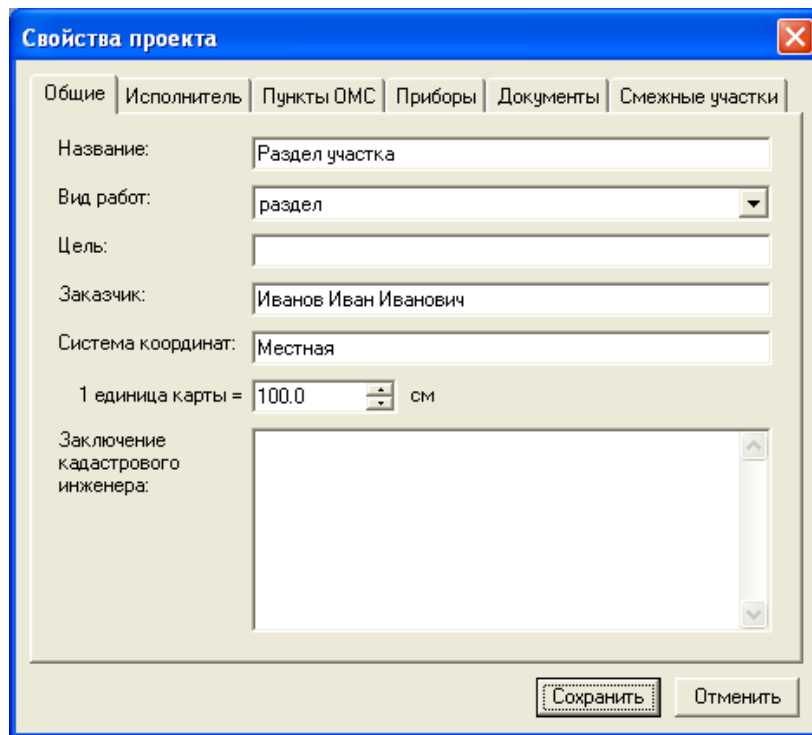


Рисунок 4 – Свойства проекта

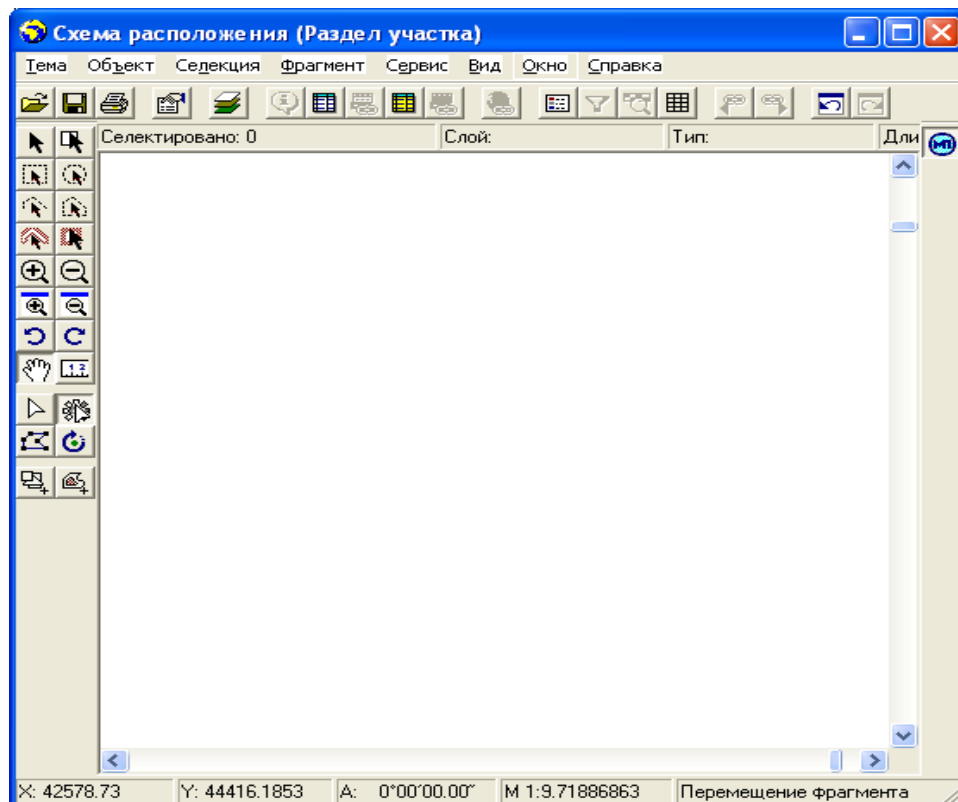


Рисунок 5 – Окно темы «Схема расположения»

В открывшемся окне темы (Рис. 5) выполнить команду **Тема+Слой** и добавить необходимый слой карты рабочей ГБД.

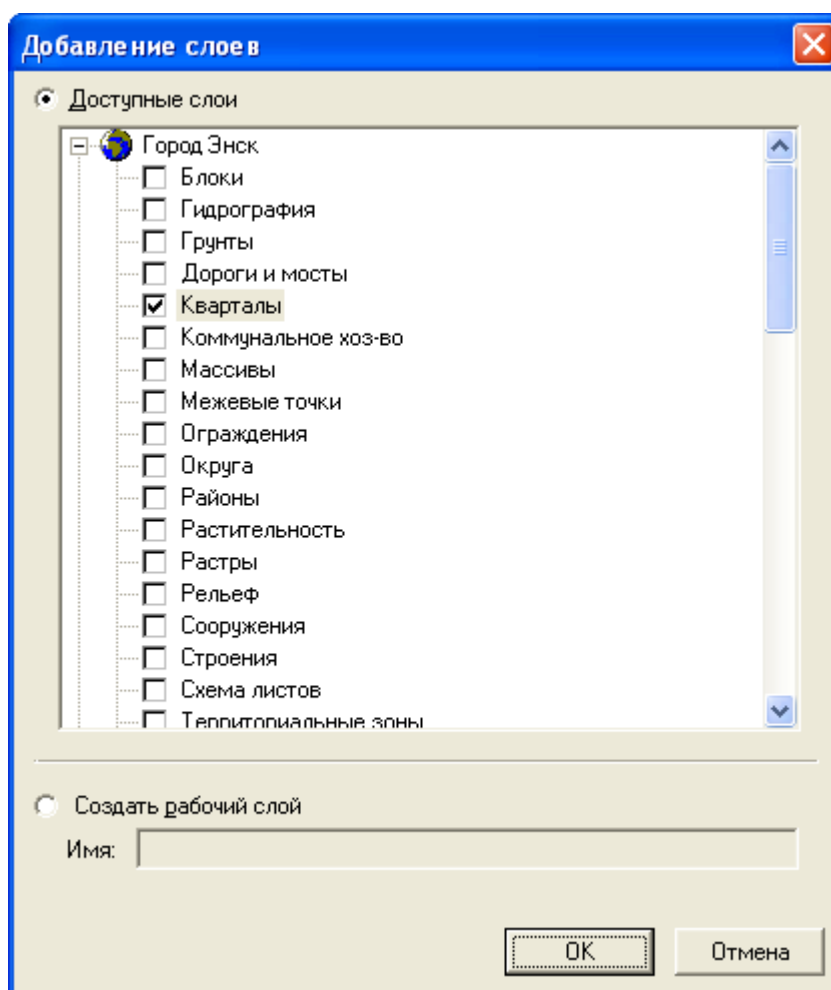


Рисунок 6 - Добавление слоя с кадастровыми кварталами

Затем необходимо добавить типы объектов подключенного слоя и, при необходимости, настроить порядок слоев в теме. Например, можно изменить порядок слоев таким образом, чтобы добавленный слой оказался «ниже» других слоев темы.

После завершения настройки слоев, подключенный слой отобразится в окне темы (Рис. 7).

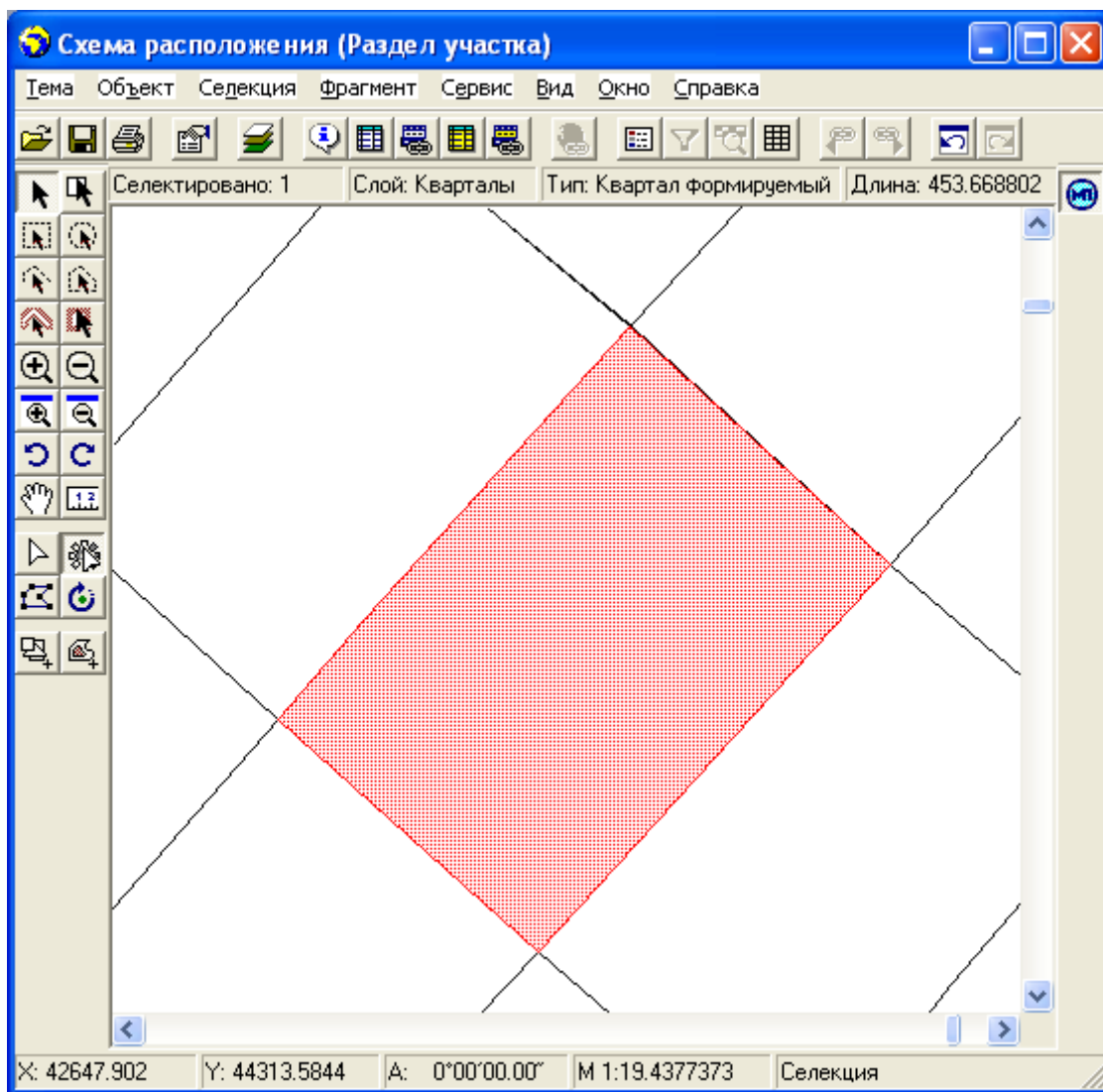


Рисунок 7 - Окно темы «Схема расположения» с подключенным слоем кадастровых кварталов

Аналогичным образом можно отобразить (подключить) необходимый слой в теме «Чертеж».

Ввод сведений об исходных участках

Для ввода сведений об исходных участках необходимо открыть любую из тем проекта. В настоящем пример для этих целей будет использована тема «Чертеж».

Работу по вводу сведений о земельных участках можно разделить на два этапа:

- - ввод сведений о геометрии;
- - ввод текстового описания.

Для ввода сведений о геометрии земельных участков и их частях пользователю предоставляется несколько вариантов:

- Ввод через описания характерных точек границ (п. 1);
- Ввод через добавление площадного объекта (п. 2).

После ввода сведений о геометрии необходимо внести текстовое описание участка (п. 3).

п.1 Ввод через описания характерных точек границ

На панели проекта открыть вкладку «**Точки**» и добавить точки, формирующие контура исходного участка (команда «**Добавить**» в контекстном меню вкладки «**Точки**»).

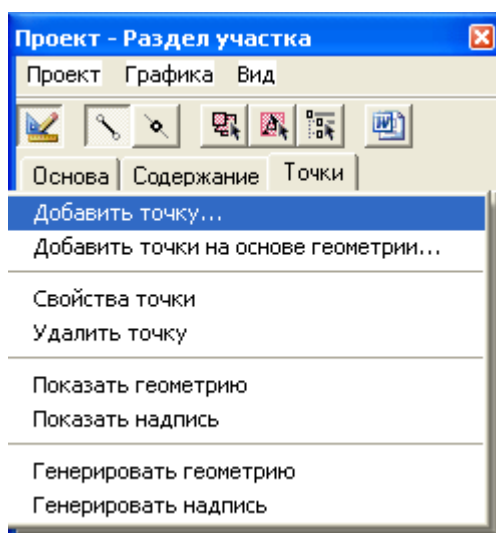


Рисунок 8 - Панель проекта. Вкладка «Точки»

В мастере добавления точки (Рис. 9) указать данные в соответствии с выпиской из ГКН, при этом следует указать тип точки **Существующая**.

Следует понимать, что введенные описания точек сохраняются в таблицах проекта и автоматически отображаются на карте. Для поиска точки (или точек) на карте необходимо их выделить и выполнить операцию контекстного меню «**Показать геометрию**» (Рис. 10).

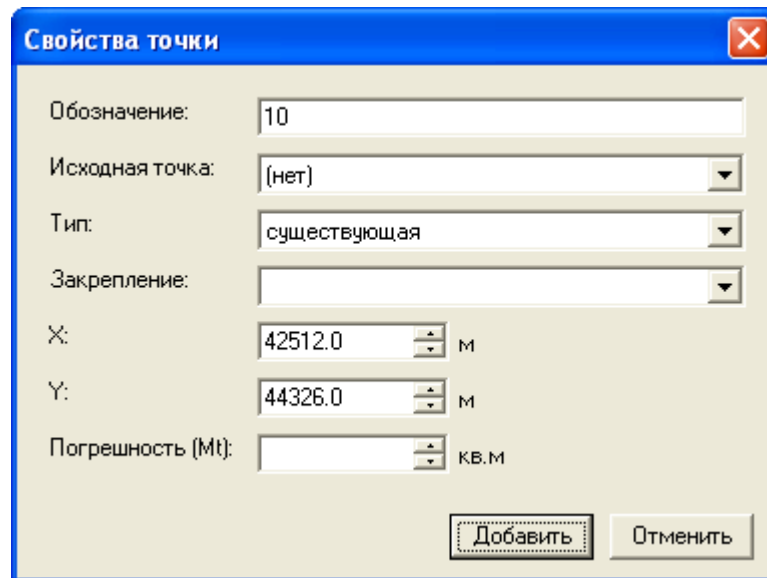


Рисунок 9 - Мастер добавления точки

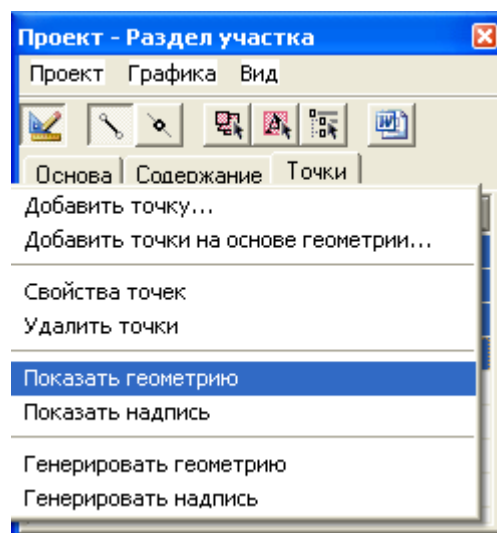


Рисунок 10 - Генерация геометрии для точек

Далее необходимо создать контур исходного участка (площадной объект) путем «сколки» добавленных точек со стяжкой.

Далее необходимо перейти к этапу «Добавление участка на основе геометрии» (п.3).

п.2. Ввод через добавление площадного объекта

В качестве контура исходного участка можно использовать существующие площадные объекты, например в подключенном слое.

Если исходный участок отсутствует в ГБД, то необходимо добавить соответствующий ему площадной объект средствами, предоставляемыми ГИС ObjectLand.

Далее необходимо перейти к этапу «Добавление участка на основе геометрии».

В результате добавления участка на основе геометрии во вкладке «Точки» будут автоматически сформированы характерные точки границ добавленного участка. Для завершения ввода сведений об исходном участке необходимо внести описания полученных точек в соответствии с имеющейся выпиской из ГКН, открыв окно свойства точки (Рис. 9).

п.3 Добавление участка на основе геометрии

Далее необходимо выделить полученный площадной объект, затем на панели проектов открыть вкладку «**Основа**» и выполнить команду из контекстного меню **Добавить участок на основе геометрии**. В открывшемся окне (Рис. 11) необходимо указать информацию об исходном земельном участке в объеме требуемом для оформления межевого плана. При этом следует указать тип **Исходный**.

Добавление участка

Общие | Площадь и погрешности | Доступ | ОКС | Несогласованные границы

Обозначение: 61:58:010238:1

Надпись на чертеже: :1

Тип: исходный

Вид (наименование): землепользование

Входит в состав: (не указан)

Категория: Земли населенных пунктов


Использование: Земли под домами индивидуальной жилой застройки

Ограничение:

Адрес: Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Петровская, 17

Добавить Отменить

Рисунок 11 - Мастер добавления участка

В результате в окне панели проекта на вкладке «**Основа**» появится запись об исходном земельном участке, при этом данная запись (Рис. 12) будет связана с его графическим представлением. Найти участок на карте можно так: выделить участок на панели и нажать на кнопку .

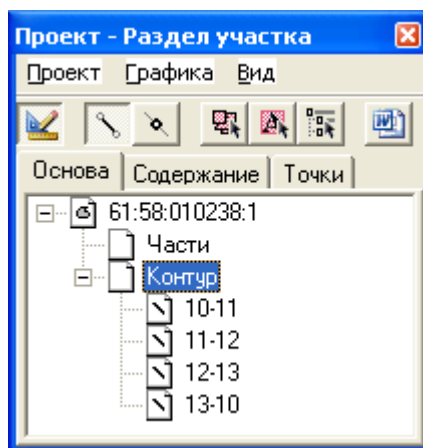


Рисунок 12 - Запись об исходном участке

Ввод сведений об образуемых участках

Ввод сведений об образуемых участках подобен вводу сведений об исходных участках. На панели проектов для описания образуемых участков используется отдельная вкладка – «**Содержание**».

В рассматриваемом примере предлагается следующий вариант ввода сведений об образуемых участках.

На карту средствами ГИС ObjectLand в слой «**Проектный**» добавить точки (тип объекта «**Точечный**») линии раздела (Рис. 13).

Затем необходимо построить линию раздела, «сколов» добавленные точки.

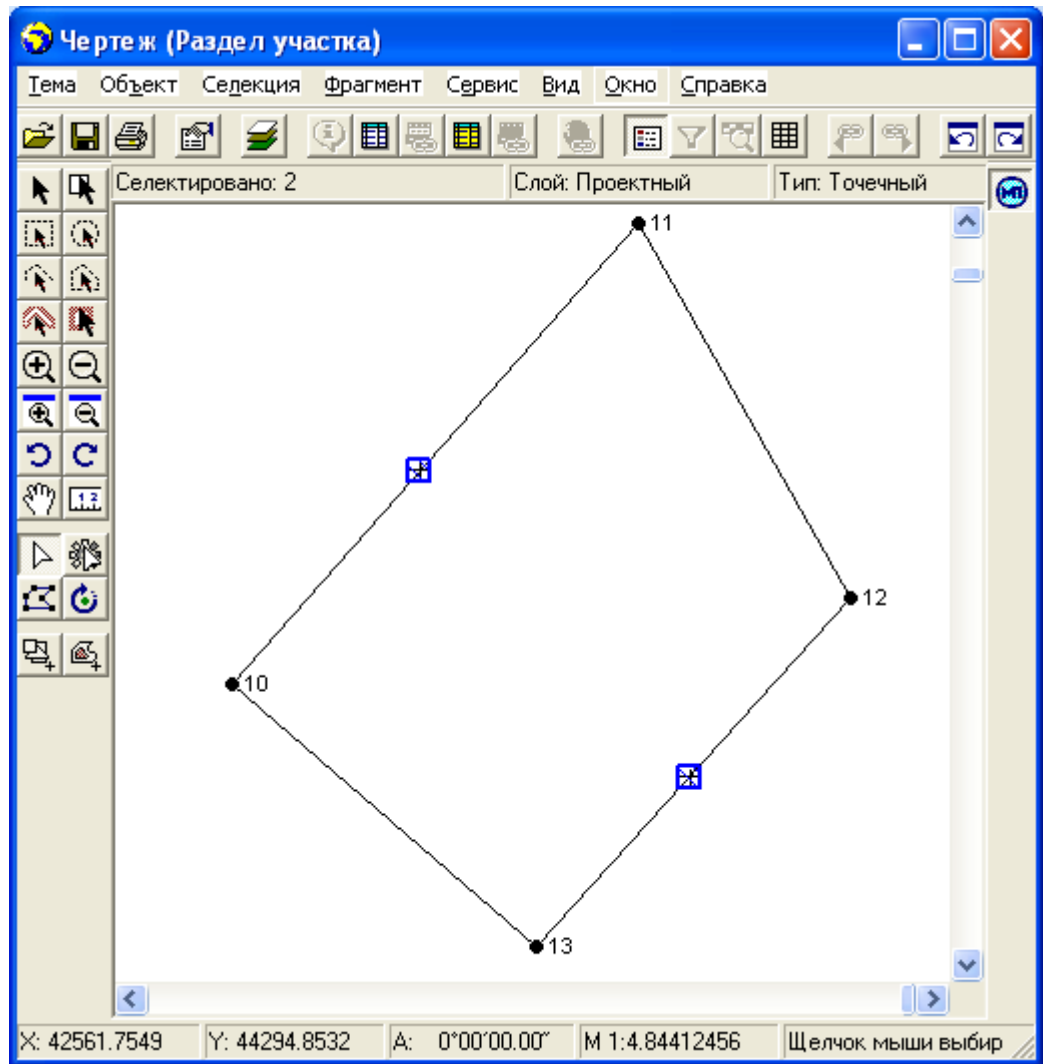


Рисунок 13 - Точки линии раздела

Далее необходимо выполнить операцию раздела полигона линией. В результате будут созданы два новых полигона, соответствующие образуемым участкам.

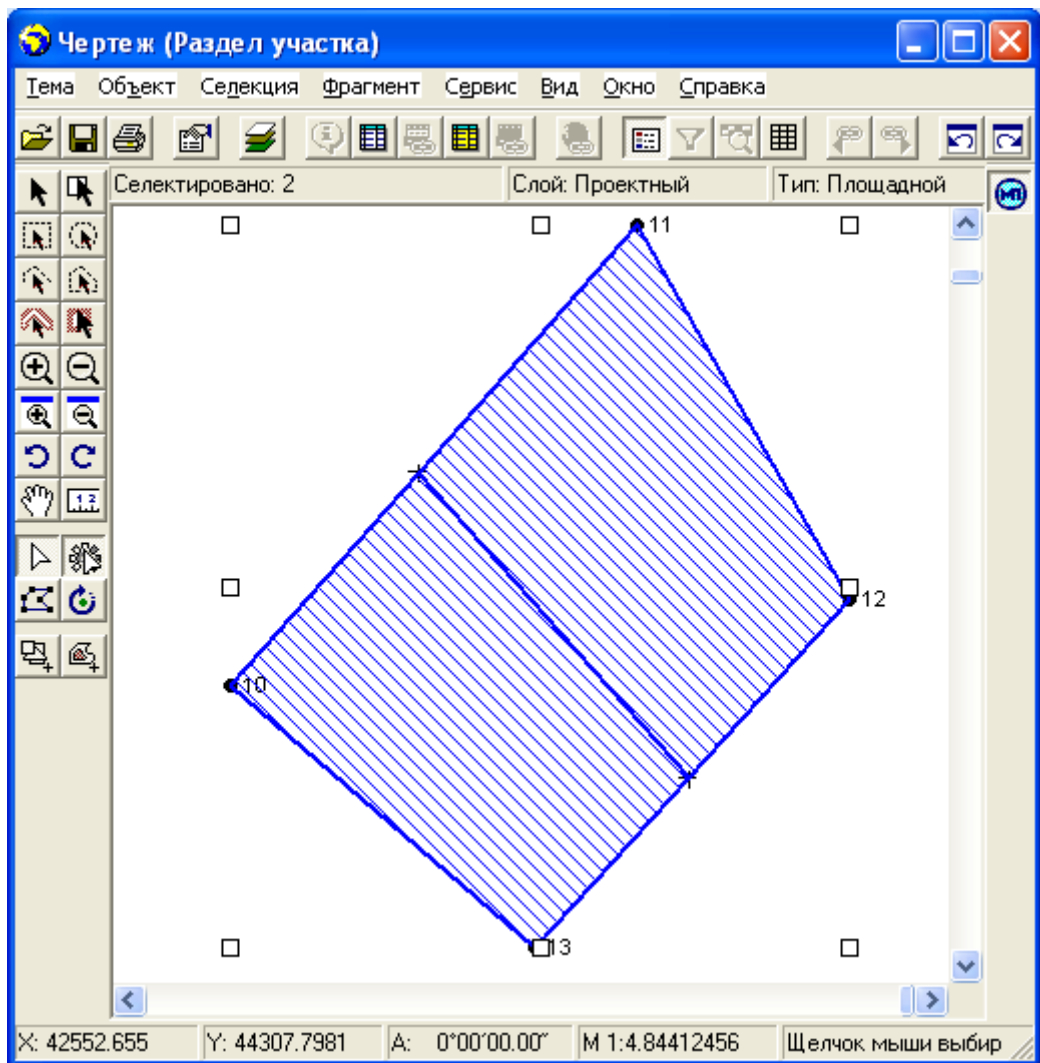


Рисунок 14 - образуемые участки

Предварительно выделив на карте оба образуемых участка, на панели проектов необходимо открыть вкладку «**Содержание**» и выполнить команду контекстного меню **Добавить участок на основе геометрии**. В открывшемся окне (Рис. 15) необходимо указать информацию об образуемых земельных участках. При этом следует указать тип **Образуемый**.

При добавлении нескольких участков недоступен ввод индивидуальных характеристик, например обозначения. Для изменения сведений об образуемых участках необходимо на панели проектов во вкладке «**Содержание**» выделить запись об участке и выполнить команду контекстного меню «**Свойства**» (Рис. 16).

Добавление участков (2 шт)

Общие | Площадь и погрешности

Обозначение:

Надпись на чертеже:

Тип:

Вид (наименование):

Входит в состав:

Категория:

Использование:

Ограничение:

Адрес:

Рисунок 15 - Добавление описания образуемых участков

Свойства участка

Общие | Площадь и погрешности | Доступ | ОКС | Несогласованные границы

Обозначение:

Надпись на чертеже:

Тип:

Вид (наименование):

Входит в состав:

Категория:

Использование:

Ограничение:

Адрес:

Рисунок 16 - Ввод обозначения образуемого участка

При добавлении образуемых участков на вкладку «Содержание» в проект были автоматически добавлены новые точки, соответствующие точкам линии раздела. Эти точки теперь можно увидеть на вкладке «Точки». Далее следует внести описание новых точек, выполнив команду контекстного меню «Свойства» (Рис. 17).

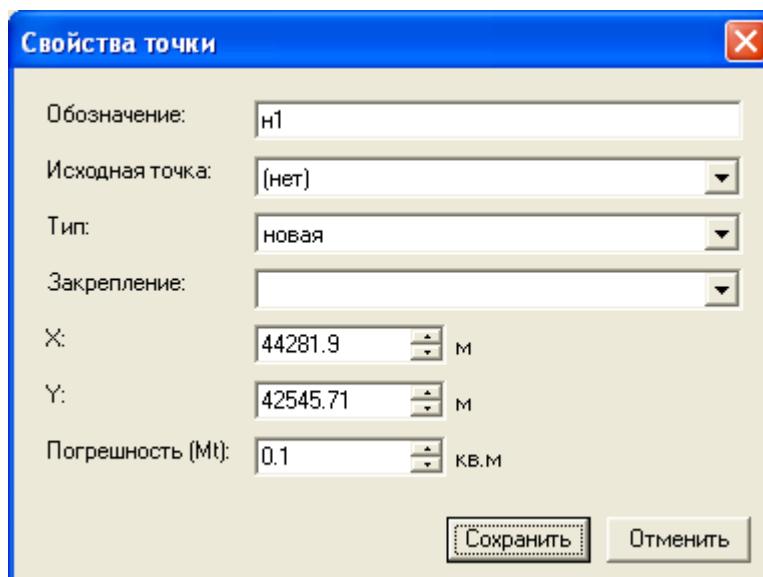


Рисунок 17 - Ввод сведений о новой точке

Подготовка графической части для печати

Подготовка чертежа

Настройку темы чертежа нужно производить в том масштабе, в котором чертеж будет включен в межевой план (**Фрагмент+Масштаб**). Для этого рекомендуется сразу определить подходящий масштаб и видимую область.

Выполнить настройку надписей. Для этого предлагаются следующие возможности:

- установка высот надписей для текущего масштаба в теме (меню «Графика + Установить высоты надписей»);
- перемещение, поворот, изменение высоты или удаление отдельных надписей (режим редактирования объектов карты);
- добавление линий-выносок (меню «Графика+Добавить линию выноски»).

При необходимости графику можно редактировать произвольным образом.

Координаты точек хранятся в таблицах, поэтому редактирование графики не повлияет на информацию в каталогах координат межевого плана.

Пример чертежа представлен на Рис. 18.

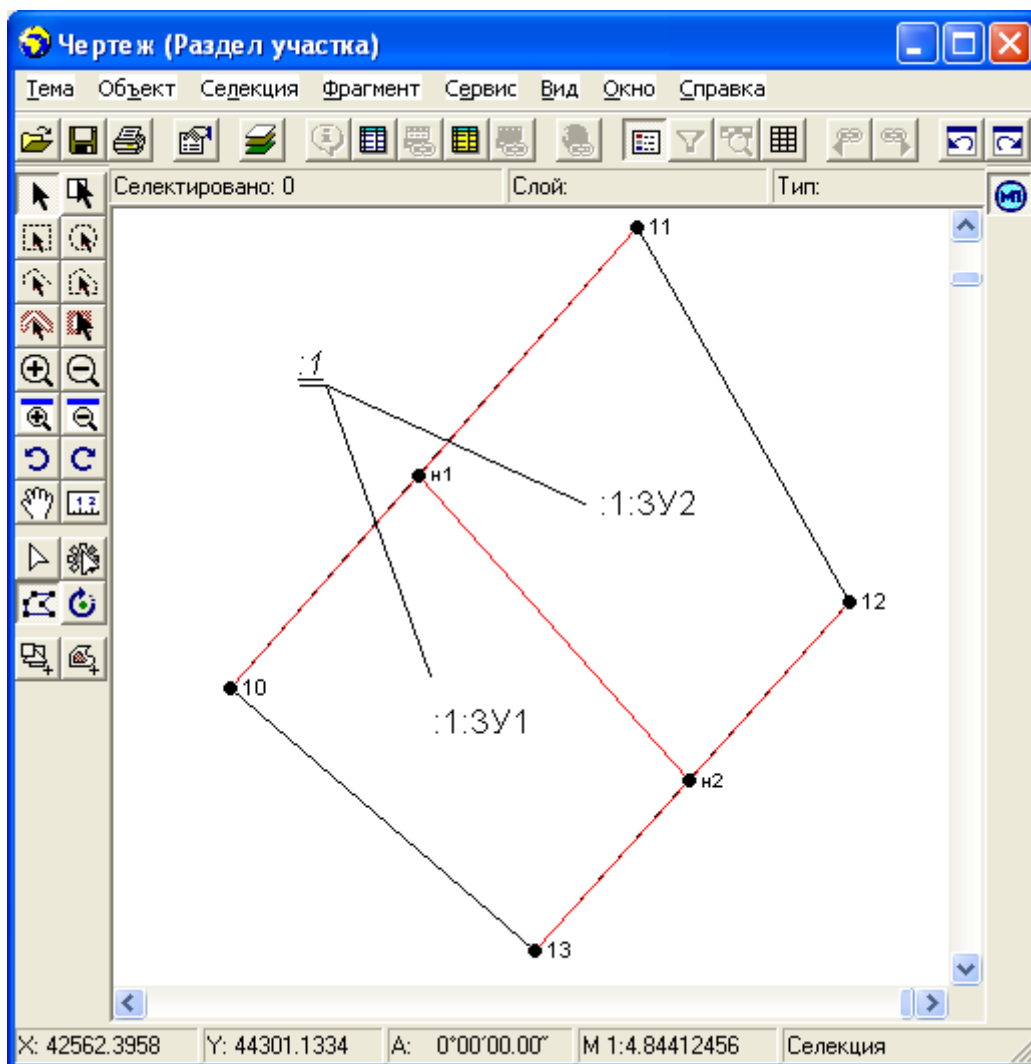


Рисунок 18 - Чертеж земельных участков

Подготовка схемы расположения

Схема расположения подготавливается аналогично чертежу за исключением того, что может потребоваться добавить в тему слои картографической основы и кадастрового деления.

Пример схемы расположения представлен на Рис. 19

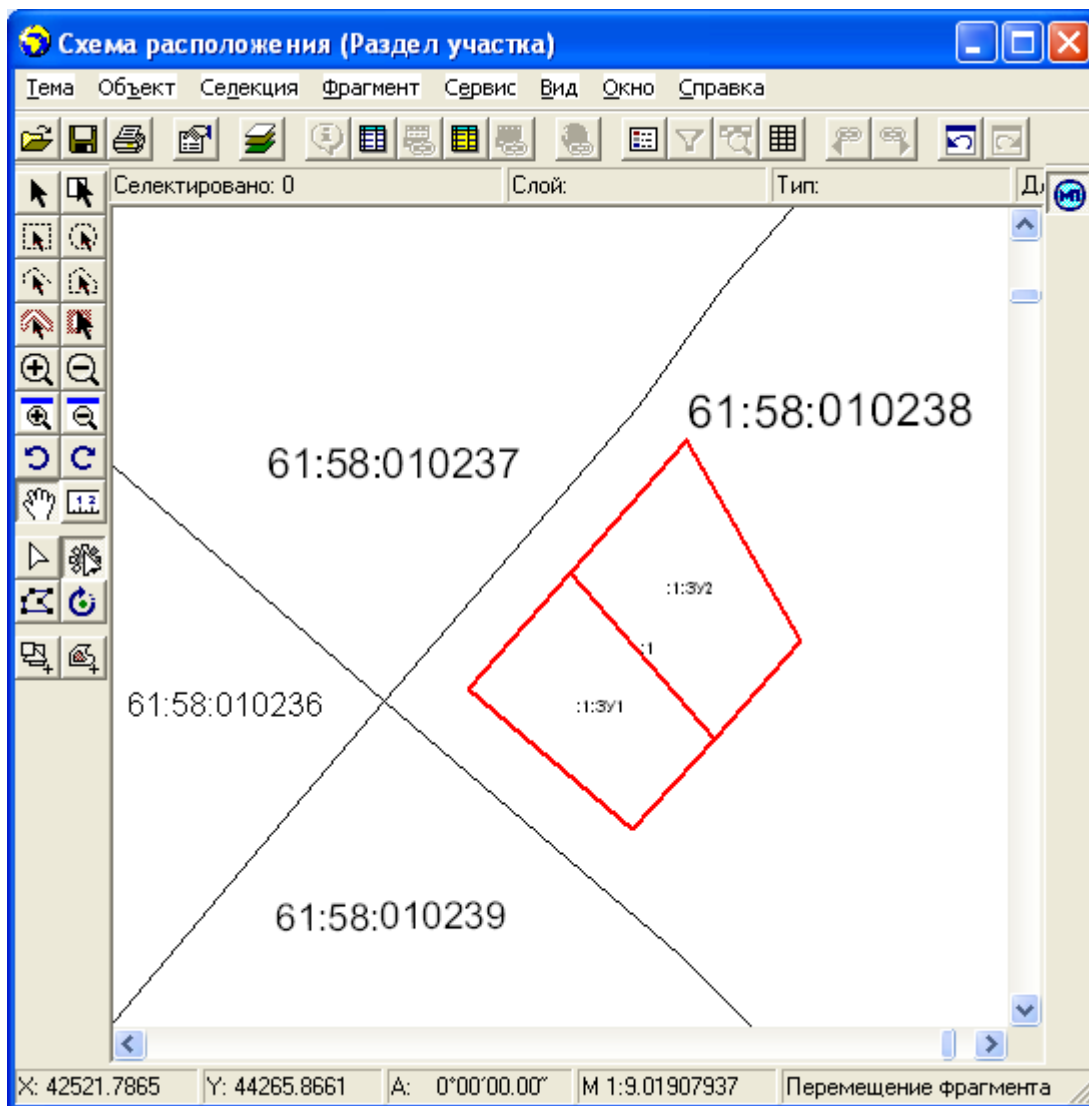


Рисунок 19 - Схема расположения земельных участков

Формирование межевого плана для печати

На панели проектов открыть окно формирования межевого плана для печати (меню «Проект+Сформировать межевой план для печати»).

Перед формированием межевого плана необходимо убедиться, что правильно указаны вид работ и масштабы для чертежа и схемы расположения (Рис. 20).

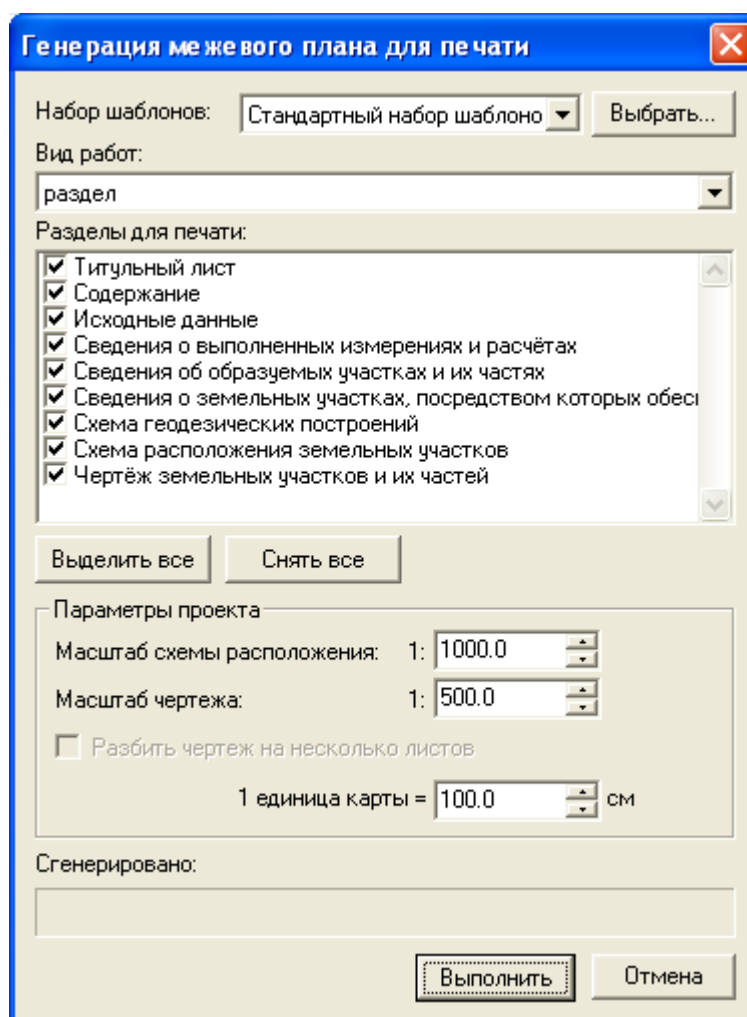


Рисунок 20 - Окно запуска формирования межевого плана

Уточнение сведений о земельном участке

Общий план действия для случая уточнения сведений о земельном участке тот же что и для случая раздела участка:

- Создание проекта
- Ввод сведений об исходных участках
- Ввод сведений об образуемых участках
- Подготовка графической части для печати
- Формирование межевого плана для печати

При этом следует учесть следующие особенности.

В рамках проекта уточняемый участок представлен двумя объектами: исходным (вкладка «**Основа**» на панели проектов) и уточняемым (вкладка «**Со-**

держание» на панели проектов). Связь между ними устанавливается путем совпадения обозначений таких участков.

Есть возможность установить связь **«исходная-уточняемая»** между двумя точками (вкладка **«Точки»** на панели проектов). Для этого в свойствах уточняемой точки нужно указать ссылку на соответствующую ей исходную точку (Рис. 17).

Для формирования графической части есть возможность добавления участков с типами **«смежный-исходный»** (вкладка **«Основа»** на панели проектов) и **«смежный-уточняемый»** (вкладка **«Содержание»** на панели проектов). Такие участки включаются в межевой план только в составе графической части.

5 Содержание и порядок получения выписки из ЕГРН об объекте недвижимости

ЕГРН – это Единый государственный реестр недвижимости. Он является единственным источником, содержащим актуальные данные об объектах недвижимости и их владельцах. Поэтому применение сведений из ЕГРН достаточно широко. Выписка из реестра, необходима при совершении любых сделок покупки-продажи недвижимости, при оформлении наследства, приватизации, дарении, кредитовании в банке, при судебных спорах и в других ситуациях.

Выписки из ЕГРН отличаются друг от друга содержанием, формой, стоимостью и даже возможностью их получения. Поэтому, заказывая в МФЦ выписку, важно понимать, какая именно информация вам нужна, и как правильно называется выписка.

Виды выписок подразделяются на те, которые доступны ограниченному кругу лиц и те, что общедоступны, то есть предоставляются по запросу любого заинтересованного лица.

К общедоступным сведениям относятся следующие выписки из реестра недвижимости.

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

В ней содержится следующая информация:

сведения о собственнике,

адрес объекта,

кадастровая стоимость,

дата ввода объекта в эксплуатацию.

Здесь же можно увидеть ограничение прав и обременение, отметку об отсутствии согласия, например, супруга, о сделке с недвижимостью, план расположения помещения на этаже, схематическое отображение расположения объекта на земельном участке. Подойдет для тех, кто хочет подтвердить свои права на недвижимость, а также для тех, кто желает проверить объект на обременения.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (расширенная выписка).

В этой выписке содержится наиболее полная информация о характеристиках объекта. Помимо общей информации здесь показано, не передана ли квартира в ипотеку, не наложен ли на нее арест или иные ограничения, нет ли записи о том, что на регистрацию права или сделки не было представлено необходимое согласие третьего лица. Она дополнена сведениями о координатах характерных точек контура объекта недвижимости, описанием местоположения границ земельного участка, контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, сведениями о частях объектов недвижимости и границах таких частей, а также сведениями об адресах правообладателей смежных земельных участков. В ней дается информация о кадастровой стоимости объекта, содержатся фрагменты технической документации, сведения о невозможности регистрации без личного участия правообладателя или законного представителя. Только в этой выписке можно увидеть, включена ли недвижимость в реестр объектов культурного наследия и сведения о том, попадает ли земельный участок в границы охранной зоны или зоны с особыми условиями использования территории.

Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект. Имея на руках такой документ можно увидеть сведения обо всех владельцах интересуемой вас недвижимости, как бывших, так и нынешних. С целью охраны персональных данных, полные сведения о правообладателях будут доступны только ограниченному кругу лиц – владельцу объекта или его законному представителю, остальным лицам только ФИО. Необходима тому, кто хочет подтвердить право на недвижимость, а также узнать полную историю владения объектом.

В ней не будет информации о залогах и обременениях, о кадастровой стоимости объекта.

Выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве.

Данный документ представляет собой выписку о земельном участке, на котором ведется строительство многоквартирного дома. Застройщик в ней указывается как правообладатель участка, а зарегистрированные договоры долевого участия перечисляются в ней в качестве обременений прав на сам участок. Долевики указываются в качестве лиц, в пользу которых зарегистрированы эти обременения. Рядом с каждым дольщиком указан его номер договора долевого участия. Так как зарегистрированных долевииков в строящемся доме может быть много, то и выписка бывает довольно объемной – до 50-ти листов.

В первую очередь такая выписка нужна тем, кто приобретает квартиру или нежилое помещение по уступке права требований. Потенциальному долевику, еще не заключившему договор, такая выписка из ЕГРН может дать сведения о том, как идут продажи в конкретном строящемся доме, сколько квартир уже продано.

Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости выдается бесплатно. Данный документ имеет четкое целевое назначение и позволяет получить актуальные данные о кадастровой стоимости объекта. Применение указанной справки может заключаться в определении рыночной цены объекта, проверке правильности расчета налога на имущество.

Помимо общедоступной (открытой) информации в ЕГРН хранится информация, получить которую могут только собственники или их законные представители, а также правоохранительные органы, суды, приставы, нотариусы, органы власти.

К закрытой информации относятся следующие категории выписок.

Выписка из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным. Очень часто справка с таким содержанием требуется судам и нотариусам для совершения нотариальных действий, чтобы удостовериться в дееспособности человека, ведь сделка, совершенная с недееспособным правообладателем будет считаться недействительной..

Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости. Достаточно популярный вид выписки. В данной форме можно получить сведения о наличии прав на недвижимость по состоянию на определенную дату, если вы ее укажете. Документ позволяет подтвердить, какая недвижимость была зарегистрирована на вас в интересующий период, в том числе за прошедшее время. Такая выписка очень выручает в ситуации, когда, к примеру, вы продали квартиру, а налоговики продолжают высылать вам уведомление об уплате налога. Цена данной выписки будет зависеть от того, какие сведения вы хотите получить.

Выписка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества. Если необходима информация о том, кто интересовался недвижимостью.

Выписка о содержании правоустанавливающих документов. Пригодится, если оригиналы бумаг на жилье утрачены. Именно эта выписка сможет доказать наличие вашего права собственности и дать информацию, о том, откуда право появилось и на каком основании сохраняется.

Срок получения выписки из ЕГРН

С момента подачи запроса в МФЦ данные из ЕГРН могут быть выданы спустя 3 рабочих дня.

При этом, если требование предоставить какие-либо данные противоречит законодательству или в реестре нет сведений, выдается отказ с пояснением, что информация по данному объекту недвижимости не зарегистрирована.

Способ получения выписки из ЕГРН

Выписки из ЕГРН можно получить, как в бумажной, так и электронной форме, независимо от места нахождения объекта недвижимости. Бумажный вариант можно получить, обратившись в МФЦ. Документ будет распечатан на обычных листах, заверен подписью и скреплен печатью.

Выписку из ЕГРН в электронном формате можно получить самостоятельно, оформив документы через сайт Росреестра либо через портал Госуслуг. В этом случае вы получите электронный файл, который открывается на компьютере. Электронная выписка заверяется усиленной электронно-цифровой подписью.

Список литературы

1. Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ
2. Приказ Минэкономразвития России от 13.11.2015 №848 «Об утверждении требований к картам и планам, являющимся картографической основой Единого государственного реестра недвижимости, а также к периодичности их обновления»
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.06.2016 №378 "Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. №968"
4. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»