

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет»

О.И. Горюнова

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА)**

*Методические указания
для выполнения расчетно-графической работы*

Электронное издание

Красноярск 2018

Рецензент

Л.И. Виноградова, кандидат географических наук,
доцент кафедры «Природообустройство» Красноярского ГАУ

Горюнова, О.И.

Государственная регистрация объектов недвижимости (на примере земельного участка): метод. указания для выполнения расчетно-графической работы [Электрон. ресурс] / О.И. Горюнова; Краснояр. гос. аграр. ун-т. – Красноярск, 2018. – 41 с.

Методические указания составлены для изучения дисциплины «Основы кадастра недвижимости», в частности для выполнения расчетно-графической работы «Государственная регистрация недвижимости (на примере земельного участка)». Изложены теоретические и методические вопросы, связанные с государственной регистрацией недвижимости.

Предназначено для бакалавров направления подготовки 21.03.02 (2.21.03.02) «Землеустройство и кадастры».

Печатается по решению редакционно-издательского совета
Красноярского государственного аграрного университета

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	4
1. Основные понятия.....	7
2. Способы образования земельных участков.....	9
3. Государственная регистрация объектов недвижимости (на примере земельного участка).....	12
4. Основания для приостановления и отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав.....	24
5. Понятие реестровых и технических ошибок. Их исправ- ление.....	39
6. Расчет трудоемкости кадастровых работ.....	43
7. Расчет земельного налога.....	55
Литература.....	60
Приложение.....	57

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день сделки с недвижимостью составляют огромную долю всех сделок, происходящих в хозяйственном обороте страны, и имеют очень большое значение как для граждан, так и для юридических лиц.

Государственная регистрация недвижимости направлена, прежде всего, охранять права собственников и гарантировать достоверную информацию о недвижимом имуществе.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной регистрации недвижимости» регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами.

Орган регистрации прав:

1) координирует и контролирует деятельность органов регистрации прав;

2) обеспечивает соблюдение органами регистрации прав порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также осуществляет эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости;

3) разрабатывает и издает методические материалы для органов регистрации прав по вопросам осуществления государственного када-

строгого учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

4) обеспечивает обучение и повышение квалификации работников органов регистрации прав;

5) осуществляет иные полномочия, установленные Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» и другими федеральными законами.

Методические указания предназначены для изучения дисциплины «Основы кадастра недвижимости», в частности для выполнения расчетно-графической работы «Государственная регистрация недвижимости (на примере земельного участка)». В них излагаются теоретические и методические вопросы, связанные с государственной регистрацией недвижимости, а именно основные понятия, необходимые для осуществления государственной регистрации недвижимости; документы, предоставляемые для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости, причины отказа и приостановления осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав; основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав; понятие реестровых и технических ошибок; расчет трудоемкости кадастровых работ и земельного налога.

Методические указания подготовлены в соответствии с действующей законодательной и нормативной базой по государственной регистрации недвижимости, соответствуют федеральному государственному образовательному стандарту высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 (2.21.03.02) «Землеустройство и кадастры».

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Изучая порядок осуществления государственной регистрации недвижимости, важно оперировать основными понятиями, применяемыми в процессе регистрации объектов недвижимости. Согласно ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», этими понятиями являются:

➤ Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

➤ Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных Федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных сведений об объектах недвижимости.

➤ Единый государственный реестр недвижимости – свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных, установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом, сведений.

➤ Земельный участок – недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

➤ Кадастровая деятельность – выполнение работ в отношении недвижимого имущества, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе.

➤ Кадастровая съемка – комплекс геодезических работ, выполняемых для определения и восстановления границ земельных участков с целью определения координат границ земельного участка, его частей.

➤ Межевой план – документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые, необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости, сведения о земельном участке или земельных участках.

2. СПОСОБЫ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков путем раздела земельного участка

С необходимостью раздела земельного участка, как правило, сталкиваются собственники объектов недвижимости, расположенных на соответствующем участке. Примерами могут быть случаи:

– отчуждения собственником объектов недвижимости одного или нескольких объектов недвижимости другому лицу;

– нахождения на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, объектов недвижимости, принадлежащих разным лицам.

Для оформления прав соответствующих лиц на земельные участки, занятые принадлежащими им объектами недвижимости, а также формирования таких участков, необходимо осуществить раздел изначального участка (при условии его делимости).

Также следует отметить, что достаточно распространенным случаем образования участков путем раздела изначального участка является случай раздела земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному объединению граждан с це-

лью образования из него отдельных земельных участков для последующего оформления прав граждан на них.

По общему правилу, установленному действующим законодательством, при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование.

Исключением из указанного правила являются случаи:

– раздела земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан;

– раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В указанных выше случаях земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

Образование земельных участков путем выдела

Данный способ образования земельного участка может быть осуществлен в отношении изначального участка, находящегося в долевой собственности. В частности, выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков.

Лицо, осуществившее образование земельного участка путем выдела принадлежащей ему доли в праве общей собственности на земельный участок, становится собственником индивидуально-определенного имущества – земельного участка. Данное обстоятельство дает ему право свободно пользоваться и распоряжаться им, не соблюдая особых режимов, предусмотренных законодательством для общей долевой собственности (преимущественное право покупки доли, согласие всех сособственников на распоряжение общим имуществом) (ст. 11.5 ЗК РФ).

Следует отметить, что выдел земельного участка в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения регулируется специальными нормами ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Образование земельных участков путем объединения

Данный способ образования земельного участка может быть применен, например, в случае, когда одному лицу принадлежат два или больше смежных участка. Объединив их, он становится правообладателем одного большого участка.

Иными словами, при объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается (ст. 11.6 ЗК РФ).

Образование земельных участков путем перераспределения

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуется несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

Перераспределение смежных земельных участков может быть обусловлено наложением границ нескольких смежных участков между собой, а также необходимостью либо соглашением между владельцами смежных участков использовать часть участков друг друга (ст. 11.7 ЗК РФ).

3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА)

С 1 января 2017 г. правила регистрации недвижимого имущества изменились. Связано это с вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

После прохождения определенной законом процедуры государство признает за гражданином, например, право владеть, пользоваться и распоряжаться определенным недвижимым имуществом (т. е. право собственности).

После продажи объекта недвижимости право собственности на него у продавца прекращается одновременно с регистрацией перехода этого права к покупателю.

Также регистрации подлежат не только сами права, но и ограничения прав и обременения. Например, ипотека.

Все это нужно для определенности правового статуса объектов недвижимости и обеспечения контроля над законностью совершаемых с недвижимым имуществом сделок и в интересах их участников, и в интересах всех остальных.

Закон № 218-ФЗ примечателен тем, что подходит к оформлению прав на недвижимое имущество более системно, чем это было раньше. Он одновременно регулирует отношения по кадастровому учету и по государственной регистрации прав на недвижимость.

Раньше эти отношения регулировались соответственно Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Новый закон во многом упрощает регистрационные процедуры через объединение единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (ГКН).

На их основе создается Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который состоит из следующих разделов:

- 1) реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости);
- 2) реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость);
- 3) реестр границ;
- 4) реестровые дела;
- 5) кадастровые карты;
- 6) книги учета документов.

Процедуры учета объектов недвижимости и регистрация прав на них теперь осуществляются одним органом – Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Раньше кадастровый учет осуществляли кадастровые палаты, подчиненные Росреестру. Соответственно человек сначала должен был обратиться в кадастровую палату, поставить объект недвижимости на кадастровый учет. Только после этого он мог заняться регистрацией прав, обратившись в Росреестр.

А теперь процесс оформления прав упрощается, орган один, комплект документов один, что ведет к значительной экономии времени.

Государственная регистрация прав и кадастровый учет объекта недвижимости становятся единой процедурой. Она осуществляется на основании заявления и определенного комплекта документов, подаваемых в Росреестр.

Хотя Закон № 218-ФЗ и предусматривает процедуру одновременной государственной регистрации права и кадастровый учет объекта,

они могут осуществляться и отдельно. Это кадастровый учет без государственной регистрации права и наоборот.

Для одновременного предоставления двух услуг случаев установлено не так уж и много:

- создание объекта недвижимости, для которого не требуется разрешения на ввод в эксплуатацию;
- образование объекта недвижимости (есть три исключения, предусмотренных п. 8–10 ч. 5 ст. 14 Закона № 218-ФЗ);
- прекращение существования объекта недвижимости;
- государственная регистрация ограничений и обременений.

Во всех остальных случаях действия по регистрации права и кадастровому учету осуществляются отдельно.

При переходе права собственности осуществлять постановку недвижимого имущества на кадастровый учет не требуется. Такой учет уже осуществлен, требуется только зарегистрировать переход права собственности.

Раньше заявление нужно было подавать в территориальный орган Росреестра или кадастровой палаты по месту нахождения объекта недвижимости.

Теперь это правило не действует. Заявление о кадастровом учете и регистрации прав можно подать в любое удобное подразделение Росреестра или многофункциональный центр (МФЦ).

Сроки осуществления регистрационных действий следующие:

- при одновременной постановке на кадастровый учет и регистрации прав через Росреестр – 10 рабочих дней, через МФЦ – 12 рабочих дней;
- регистрация права через Росреестр – 7 рабочих дней, через МФЦ – 9 рабочих дней;
- постановка на кадастровый учет через Росреестр – 5 рабочих дней, через МФЦ – 7 рабочих дней.

Свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество больше не выдаются.

Документом, подтверждающим право собственности на недвижимость, является выписка из ЕГРН. Приказом Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378 предусмотрено несколько форм выписок:

- об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- о переходе прав на объект недвижимости;

- о правах отдельного лица на имевшиеся или имеющиеся у него объекты недвижимости;
- о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов.

Выписка может быть предоставлена Росреестром как в бумажной форме, так и в форме электронного документа. Сроки получения выписок также сократились. Как правило, выписка выдается в течение не более трех рабочих дней.

Стоит отметить, что предоставление выписки из ЕГРН является платным. Тарифы утверждены Приказом Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291. Стоимость выписки об объекте недвижимости составляет:

- за бумажный документ – 750 руб. для физических лиц, 2 200 руб. – для юридических лиц;
- за электронный документ – 300 руб. для физических лиц и 600 руб. для юридических.

При желании за дополнительную плату можно заказать курьерскую доставку выписки.

Кадастровый учет и регистрация права могут проводиться без участия заявителя, поскольку сведения в ЕГРН будут вноситься и в порядке межведомственного взаимодействия.

Например, МВД России обязано направлять информацию об изменении сведений о физическом лице, нотариусы – сведения о выдаче свидетельства о праве на наследство, ФНС России – информацию об изменении сведений о юридических лицах и индивидуальных предпринимателях и т. д.

Если в Росреестр поступают соответствующие документы в порядке межведомственного взаимодействия, то он просто на их основании вносит сведения в ЕГРН и уведомляет об этом правообладателя.

Датой государственной регистрации прав является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости.

Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости.

Документы, необходимые для осуществления государственной регистрации недвижимости

Кроме заявления основаниями для учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости могут быть:

- 1) акты, изданные органами государственной власти или местного самоуправления;
- 2) договоры и иные сделки в отношении объекта недвижимости;
- 3) акты о приватизации жилых помещений;
- 4) свидетельства о праве на наследство;
- 5) вступившие в силу судебные акты;
- 6) акты о правах на недвижимое имущество;
- 7) межевой, технический план, акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ;
- 8) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления в безвозмездное пользование и расположенного на территории Дальневосточного федерального округа;
- 9) иные документы, подтверждающие наличие, возникновение, переход, прекращение права, ограничение или обременение объекта недвижимости, наступление иных обстоятельств, предусмотренных в Федеральном законе.

Рассмотрим процесс государственной регистрации недвижимости на примере земельного участка, расположенного в СНТ «Русич» Емельяновского района.

Земельный участок был приобретен на основании договора купли-продажи в 2007 г. В результате измерения площади земельного участка было установлено, что в предыдущих геодезических измерениях были допущены ошибки. Расхождение с фактической площадью земельного участка по методу горизонтальной геодезической съемки, равной 951 кв. м, составляет 83 кв. м. Причиной появления данной ошибки являются неверные действия лица или организации, проводящих ранее работы по межеванию данного земельного участка.

Для уточнения местоположения границ земельного участка в межевом плане необходимо было изменить местоположение границ земельного участка с кадастровым номером 24:11:0330320:29, при этом конфигурация участка подкорректировалась. В связи с этим необходимо признать предыдущие геодезические измерения недо-

верными. Исправленные сведения о местоположении границ ранее учтенного земельного участка вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании заявления о внесении изменений и электронного документа (заверенного усиленной квалифицированной подписью кадастрового инженера), содержащего дополнительные сведения о местоположении границы участка.

Для уточнения местоположения границ земельного участка было необходимо провести межевание земель. Поэтому собственник обратился к кадастровому инженеру и заключил с ним договор подряда на проведение соответствующих кадастровых работ, результатом которых стал межевой план.

Кадастровые работы включают в себя сбор и изучение сведений Единого государственного реестра недвижимости, государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, каталогов координат пунктов опорной межевой сети (ОМС) и иных геодезических пунктов, картографической основы, ранее составленной землеустроительной документации, сведений об адресах заинтересованных лиц.

Результатом кадастровых работ стал межевой план.

Межевой план – это документ, который составлен на основе кадастрового плана определенной территории или кадастровой выписки о земельном участке, в котором указаны определенные в государственном кадастре недвижимости сведения об образуемых земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости, сведения о земельном участке или земельных участках.

В межевом плане указываются:

– сведения об образуемом земельном участке или участках, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельных участков;

– 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;

– новые сведения, которые нужны для внесения в Единый государственный реестр недвижимости, в результате которых обеспечи-

вается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков.

Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

В графической части межевого плана находятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке. Указываются местоположение границ, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельных участках, включая сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей, а также сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

Площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Межевой план был подготовлен в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Заказчиком было подано заявление, к которому прилагался межевой план в электронном виде, а также документ, удостоверяющий личность заявителя в МФЦ, для внесения изменений в сведения ЕГРН, уплачена государственная пошлина.

Поскольку заявление было подано лично, то это подтверждается соответствующими записями в книге учета документов и выдачей заявителю расписки в получении документов с указанием их перечня и даты получения. В книге учета документов указывается время и дата получения документов.

В случае отсутствия одного из необходимых для кадастрового учета документов заявителю разъясняется о том, что в соответствии с п. 5 ст. 26 Закона о регистрации недвижимости осуществление кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет при-

остановлено по решению государственного регистратора прав до дополнительного представления им недостающих документов.

При проведении проверки на предмет выявления отсутствия оснований для приостановления и отказа в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав принимается решение об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении объекта недвижимости или о приостановлении либо отказе в их осуществлении. Представленные заявителем документы были проверены органом регистрации прав. Результат проверки оформлен протоколом, в котором отражено принятое решение, в данном случае о внесении изменений в сведения ЕГРН. По итогу заявителю на руки была выдана выписка из ЕГРН.

Схема осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав показана на рисунке 1.

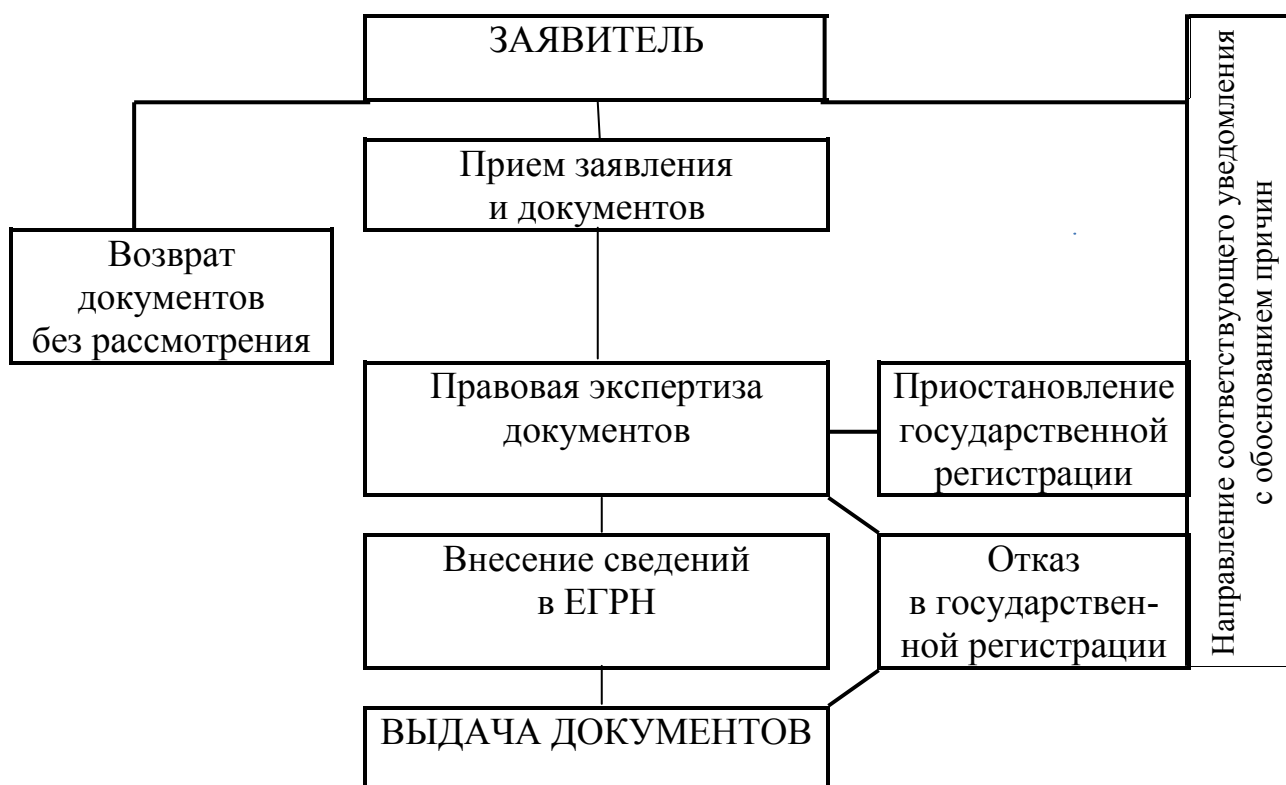


Рисунок 1 – Схема осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

4. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ И ОТКАЗА В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И (ИЛИ) ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ПО РЕШЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАТОРА ПРАВ

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

1) лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости;

2) с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

3) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

4) право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом;

5) не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

6) представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

7) форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

8) представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами;

9) не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам;

10) представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам;

11) ранее представлены документы на государственную регистрацию другой сделки с этим же объектом недвижимости или перехода, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по данным документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;

12) сделка, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, являющиеся основанием для государственной регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке;

13) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной;

14) представленные для государственной регистрации прав в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона;

15) в представленных документах отсутствует подтверждение наличия в случаях, предусмотренных Федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из Федерального закона следует, что такая сделка ничтожна;

16) для осуществления государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если оно приобретено с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, не представлено совместное заявление сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца);

17) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные Федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки;

18) акт государственного органа или акт органа местного самоуправления, являющиеся основанием государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, изданы вне

пределов компетенции издавшего его органа и (или) подписавшего его лица;

19) объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом;

20) границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (границы лесного участка, о государственном кадастровом учете которого в связи с уточнением границ представлено заявление, пересекают границы других земельных участков, лесных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случаев пересечения границ других лесных участков, предназначенных для использования лесов в целях выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов и сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью, или случая, если другой лесной участок является преобразуемым объектом недвижимости));

21) границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств, лесопарков в документе, на основании которого внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных Федеральным законом;

22) созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разре-

шения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений;

23) земельный участок, на котором создан (создается) объект недвижимости, предоставлен, передан собственником не для целей строительства (размещения) такого объекта;

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

25) при установлении границ земельного участка нарушен установленный Федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с Федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным;

26) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (для случая осуществления государственного кадастрового учета);

27) границы земельного участка пересекают 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;

28) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в изме-

ненных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

29) земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных Федеральным законом случаев;

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

31) изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ;

32) в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с Федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;

33) земельный участок, в отношении которого представлено заявление о его снятии с государственного кадастрового учета, не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с настоящим Федеральным законом;

34) помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест);

35) объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с

преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными Федеральным законом требованиями;

36) существует судебный спор в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такое имущество;

37) в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации;

38) на государственную регистрацию прав представлен другой договор участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства;

39) лицом, которому земельный участок, находящийся в федеральной собственности и в отношении которого единый институт развития в жилищной сфере в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» выполняет функции агента Российской Федерации (далее – земельный участок единого института развития в жилищной сфере), или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и которым единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в безвозмездное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, или аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», заключен договор участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договор купли-продажи жилья экономического класса с лицом, не имеющим права на заключение этих договоров, либо с нарушением иных требований, предусмотренных указанным Федеральным законом;

40) при продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником (кроме случаев продажи с публичных торгов, продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенных на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения или машино-места в этих здании или сооружении), к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности;

41) не представлено заявление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав всеми лицами, представившими заявление для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо не представлено заявление всеми сторонами договора о прекращении государственной регистрации такого договора и (или) прав на его основании и возврате документов без проведения государственной регистрации прав, в том числе в случаях, когда в соответствии с настоящим Федеральным законом заявление на государственную регистрацию прав может быть представлено одной из сторон договора;

42) площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов;

43) границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная 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;

44) не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Федерально-

го закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» перехода данного права, его ограничения или обременения либо совершенной после вступления в силу указанного Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

45) местоположение объекта недвижимости, определяемое согласно описанию местоположения границ земельного участка или контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, не соответствует адресу объекта недвижимости (при его наличии) или иному описанию местоположения объекта недвижимости (при отсутствии адреса);

46) при продаже комнаты в коммунальной квартире постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прав не приложены документы, подтверждающие отказ собственников остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом комнаты собственников остальных комнат в коммунальной квартире;

47) в ответ на уведомление, направленное в соответствии с ч. 20 ст. 18 Федерального закона о регистрации недвижимости, поступило возражение правообладателя, указывающее на действие заявителя против воли правообладателя;

48) назначена временная администрация финансовой организации, являющейся правообладателем или стороной сделки, в предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» случаях;

49) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости);

50) местоположение помещения, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случаев, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости, а также если совпадает местоположение квартиры и комнаты в ней);

51) на дату подачи заявления в отношении земельного участка истек срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории или решения об утверждении проектной документации лесного участка при условии, что образование земельного участка, в отношении которого представлено заявление, осуществляется на основании этой схемы или этой проектной документации;

52) границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места (за исключением случаев, если другое помещение или другое машино-место является преобразуемым объектом недвижимости);

53) площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места;

54) в орган регистрации прав поступило уведомление уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан – участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов в случаях и порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

55) в орган регистрации прав поступили сведения от публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», по представленному на государственную регистрацию договору участия в

долевом строительстве или органом регистрации прав не получен ответ от указанной компании на соответствующий запрос.

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

5. ПОНЯТИЕ РЕЕСТРОВЫХ И ТЕХНИЧЕСКИХ ОШИБОК. ИХ ИСПРАВЛЕНИЕ

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости, исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки в записях уведомляет соответствующих участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, об исправлении технической ошибки в записях. Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, подлежит исправле-

нию по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, такое исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав.

Уведомления об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки направляются органом регистрации прав правообладателям в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости в форме и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

Орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки. Орган регистрации прав не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения, направляет его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки. Порядок и способы направления органом регистрации прав данного решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая единый портал, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. Суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации

прав, вправе принять решение об исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков.

По истечении шести месяцев со дня направления лицам решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка орган регистрации прав вправе внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя. Изменение в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки осуществляется органом регистрации прав с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах, с использованием картографической основы в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования. При этом площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки в случае, указанном в настоящей части, может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости не более чем на пять процентов.

В течение пяти рабочих дней со дня исправления реестровой ошибки орган регистрации прав обязан уведомить об этом правообладателя земельного участка в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

Споры, возникающие в связи с исправлением реестровой ошибки, рассматриваются в судебном порядке.

6. РАСЧЕТ ТРУДОЕМКОСТИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Для установления границ определенного земельного участка на местности, определения его индивидуальных характеристик (площадь, разрешенное использование и т. д.), подготовки необходимых документов для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении земельного участка проводятся кадастровые работы. После их проведения далее земельному участку присваивается уникальный кадастровый номер, учитываются его индивидуальные характеристики. Определяется кадастровая стоимость земельного участка, от которой определяется арендная плата или налог на земельный участок.

Изучим результаты кадастровых работ на примере межевого плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 24:35:0460116:1, расположенного по адресу: Красноярский край, Сухобузимский район, с. Атаманово, ул. 8 Марта, 6 «в».

На примере этого же земельного участка выполним расчет стоимости кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади этого земельного участка.

Площадь искомого земельного участка по сведениям ЕГРН – 1400 м², протяженность границ – 164,38 м (по результатам измерений) (рис. 2).

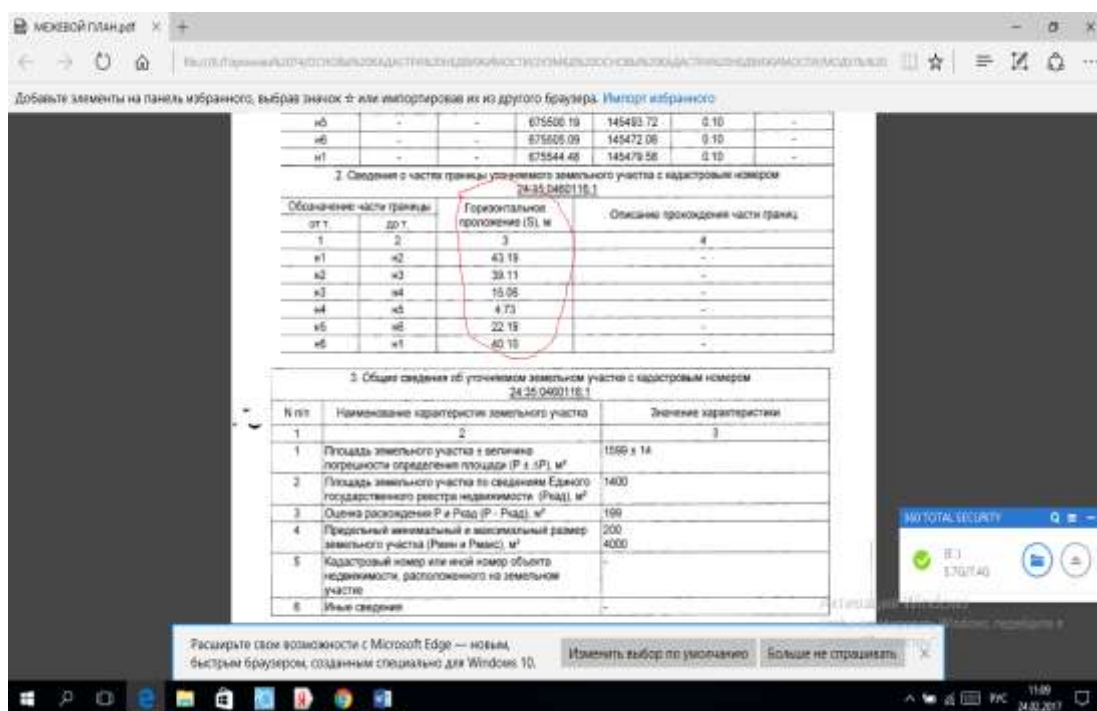


Рисунок 2 – Фрагмент межевого плана (сведения о частях границы уточняемого земельного участка)

Земельный участок находится в частной собственности гражданина, местоположение границ земельного участка установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Количество документов, изученных при подготовке межевого плана, – 5, их перечень представлен на рисунке 3.

Координаты пунктов съемочного обоснования проводились спутниковым приемником в режиме быстрой статики I категории на 2 пунктах.

Характерных точек земельного участка – 6 (см. рис. 2).

При этом будем считать, что: средняя зарплата исполнителя – 12 500 руб.; рабочее время – 147 ч; соотношение Выручка/ФОТ – равное 1/0,4, или 2,5; НДС – 0,18.

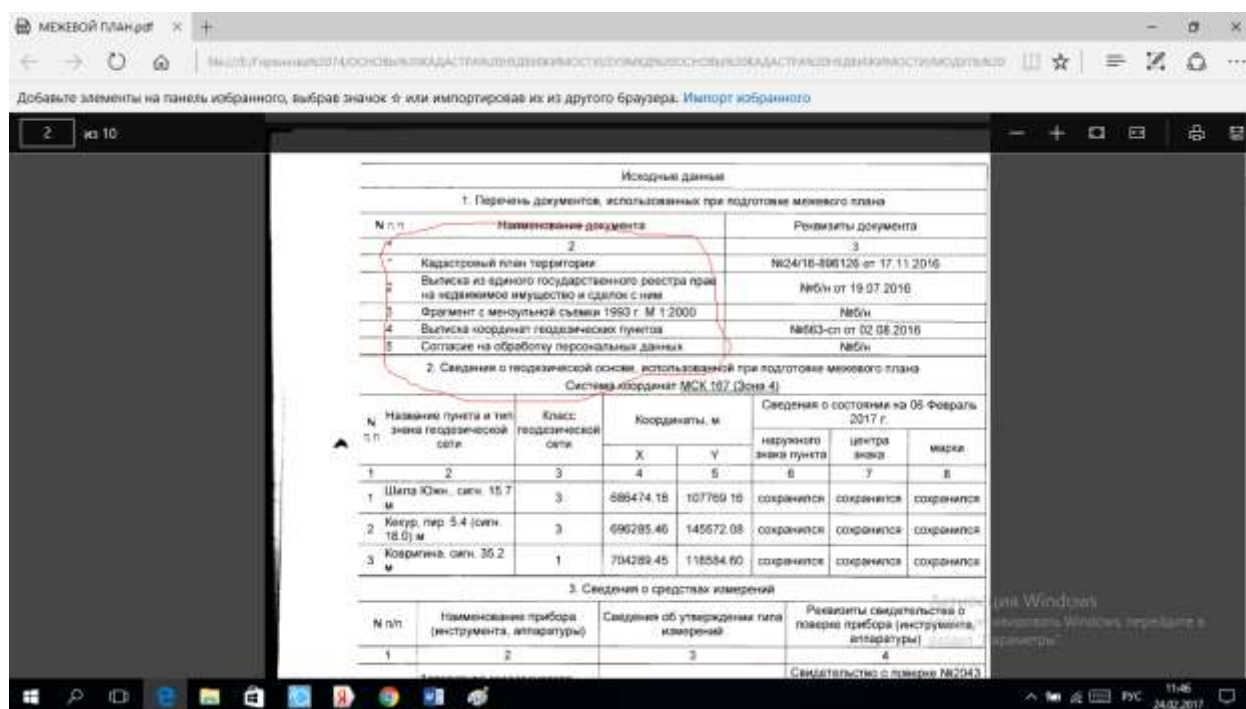


Рисунок 3 – Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана

В соответствии с «Методикой определения размера платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана», утвержденной приказом Министерства экономического развития РФ от 18 января 2012 г. № 14 проводится расчет платы за проведение кадастровых работ по этапам.

Этапы проведения кадастровых работ:

1. Подготовительные работы

Таблица 1 – Изучение документов (материалов) о земельном участке (участках)

Показатель	а	в
Трудоемкость, чел.-ч.	5,6	1,6

Примечание:

1) Нормы времени определены на сбор документов (материалов) на один земельный участок.

При осуществлении сбора документов (материалов) на несколько земельных участков в показатель «а» вводится коэффициент $K = 1,0 + 0,40(n - 1)$, где n – количество земельных участков, по которым собираются и изучаются материалы (документы).

2) Трудоемкость определена на изучение одного вида документов (материалов) (например, сведения ЕГРН или каталоги (списки) координат пунктов государственной геодезической сети).

При ином количестве видов документов (материалов) показатель «в» умножается на коэффициент $K = 1,0 + 0,60x (n - 1)$, где n – количество видов документов (материалов).

В нашей ситуации документов о земельном участке, необходимых для изучения, – 5, поэтому рассчитываем коэффициент:

$$K = 1,0 + 0,60 \cdot (n - 1) = 1,0 + 0,6 \cdot (5 - 1) = 3,4.$$

$$\text{Трудоемкость} = a \cdot x_1 + b \cdot x_2 = 5,6 + 1,6 \cdot 3,4 = 11,04 \text{ чел.-ч.}$$

Таблица 2 – Полевое обследование геодезической основы, необходимой для оказания услуг

Показатель	а
Трудоемкость, чел.-ч.	8,0

Примечание. В трудоемкости учтено время, связанное с выездом на место обследования.

Таблица 3 – Составление разбивочного чертежа

Показатель	а	в
Трудоемкость, чел.-ч.	2,4	1,2

Примечания:

1) В случае если при нанесении на планово-картографический материал границы земельного участка совпадают с границами имеющихся на местности географических объектов (дороги, реки, каналы и другие подобные объекты), показатель «в» умножается на коэффициент 0,20.

2) Значение показателя «в» умножается на протяженность границ земельного участка, выраженную в километрах.

3) Трудоемкость определена на условия, при которых граница наносится на план масштаба 1 : 2 000.

При иных масштабах показатель «в» умножается на коэффициент:

1,35 – при масштабе 1 : 500;

1,10 – при масштабе 1 : 1 000;

0,90 – при масштабе 1 : 5 000;

0,85 – при масштабе 1 : 10 000;

0,80 – при масштабе 1 : 25 000.

В нашем случае протяженность границ земельного участка составляет 164,38 м, или 0,164 км.

Значение показателя «в» умножаем на протяженность границ земельного участка, выраженную в километрах:

$$1,2 \cdot 0,164 = 0,20.$$

$$\text{Трудоемкость} = 2,4 + 1,2 \cdot 0,164 = 2,6 \text{ чел.-ч.}$$

2. Определение координат пунктов съемочного обоснования с применением глобальных навигационных спутниковых систем (типа GPS, ГЛОНАСС)

Таблица 4 – Определение координат пунктов съемочного обоснования

Показатель	а		
	I	II	III
Трудоемкость, чел.-ч.:			
в статистическом режиме	1,97	2,5	2,97
в режиме быстрой статики	1,47	1,78	2,09

Примечания:

1) В трудоемкость не включено время на переезды и (или) переходы между точками съемочного обоснования.

2) Трудоемкость установлена для одновременного наблюдения двумя спутниковыми приемниками на 2 пунктах.

При одновременном наблюдении 3, 4 или 5 приемниками трудоемкость применяется соответственно с коэффициентами 0,89; 0,85; 0,83.

3) Значение показателя «а» умножается на количество пунктов съемочного обоснования.

В нашем случае наблюдение проводилось одним спутниковым приемником на двух пунктах в режиме быстрой статики I категории, значит значение показателя «а» умножается на количество пунктов съемочного обоснования.

$$\text{Трудоемкость} = 1,47 \cdot 2 = 2,94 \text{ чел.-ч.}$$

3. Определение координат характерных точек границ земельного участка

Проводятся работы по определению координат характерных точек границ земельного участка геодезическим методом.

Таблица 5 – Определение координат характерных точек границ земельного участка

Трудоемкость, чел.-ч.	а				
	I	II	III	IV	V
При пеших переходах с расстоянием между точками, м:					
до 500	0,51	0,55	0,61	0,74	0,95
от 501 до 1000	0,68	0,74	0,82	1,00	1,30
При использовании автотранспорта с расстоянием между точками, м:					
до 500	0,49	0,50	0,53	-	-
от 501 до 1000	0,53	0,56	0,58	-	-
от 1001 до 1500	0,59	0,63	0,75	-	-
от 1501 до 2000	0,73	0,78	0,83	-	-
от 2001 до 3000	0,80	0,86	0,94	-	-
от 3001 до 4000	1,00	1,10	1,21	-	-
от 4001 до 5000	1,33	1,42	1,56	-	-
При использовании автотранспорта с расстоянием между точками, м:					
до 500	-	-	-	0,74	0,95
от 501 до 1000	-	-	-	1,03	1,42
от 1001 до 1500	-	-	-	1,36	2,00
от 1501 до 2000	-	-	-	1,63	2,46
от 2001 до 3000	-	-	-	2,20	3,50
от 3001 до 4000	-	-	-	2,77	4,25
от 4001 до 5000	-	-	-	3,19	5,31

Примечания:

1. В трудоемкость включено время на переходы и переезды на участке работы.

2. Значение показателя «а» умножается на количество характерных точек границ земельного участка.

У нас шесть характерных точек земельного участка при пеших переходах с расстоянием между точками до 500 м.

Трудоемкость = $6 \cdot 0,51 = 3,06$ чел.-ч.

4. Вычерчивание графической части межевого плана земельного участка

Таблица 6 – Графическая часть межевого плана земельного участка

Показатель	а	в
Трудоемкость, чел.-ч.	4,0	1,6

Примечания:

1. Значение показателя «в» умножается на количество оформляемых листов формата А4 графической части межевого плана.

2. При оформлении графической части межевого плана на листах больших форматов значение показателя «в» умножается на коэффициенты 2, 4, 8 для листов формата А3, А2, А1 соответственно.

Вычерчиваем один межевой план, с графической частью межевого плана на трех листах формата А4

Трудоемкость = $4,0 + 3 \cdot 1,6 = 8,8$ чел.-ч.

5. Оформление межевого плана

Таблица 7 – Оформление межевого плана

Показатель	а
Трудоемкость, чел.-ч.	8,0

Примечание:

Трудоемкость по вычерчиванию графической части межевого плана земельного участка определяется по таблице 6 и в таблицу 7 не включена.

Далее все расчеты сводим в одну таблицу.

РАСЧЕТ ТРУДОЕМКОСТИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Номер и обозначения строк	Виды работ	Объем работ	Применяемые таблицы	Формула расчета	Трудоемкость, чел.-ч.
1	2	3	4	5	6
1	Подготовительные работы	-	Табл. 1–3	Итого (сумма стр. 1.1 + 1.2 + 1.3)	21,64
1.1	Изучение документов	-	Табл. 1	$a + b$	11,04
a	Объект – земельный участок, шт.	1	-	$a = 5,6$	5,6
b	Кол-во видов документов, шт.	3	-	$b = 1,6 \cdot 3,4$	5,44
1.2	Полевое обследование геодезической основы	-	Табл. 2	a	8,0
a	Объект – пункт ОМС, шт.	1	-	$a = 1 \cdot 8,0$	8,0
1.3	Составление разбивочного чертежа	-	Табл. 3	$a + b$	2,60
a	Объект – земельный участок, шт.	1	-	$a = 1 \cdot 2,4$	2,4
b	Протяженность границ земельного участка, км	0,186	-	$b = 1,2 \cdot 0,164$	0,20
2	Определение координат пунктов съемочного обоснования	-	Табл. 4	Итого	2,94

Окончание табл.

1	2	3	4	5	6
а	Количество точек, шт.	2	I категория (быстрая статика)	$a = 2 \cdot 1,47$	2,94
3	Определение координат характерных точек границ земельного участка	-	Табл. 5	Итого	3,06
а	Количество точек, шт.	4	I категория (до 500 м)	$a = 6 \cdot 0,51$	3,06
4	Вычерчивание графической части межевого плана земельного участка	-	Табл. 6	Итого	8,8
а	Межевой план, шт.	1	-	$a = 1 \cdot 4,0$	4,0
в	Лист формата А4	3	-	$в = 3 \cdot 1,6$	4,8
5	Оформление межевого плана	-	Табл. 7	Итого	8,0
а	Межевой план, шт.	1	-	$a = 1 \cdot 8,0$	8,0
6	Всего	-	-	Сумма строк 1–5	44,44

Расчет цены нормативного человеко-часа кадастровых работ.
Цена нормативного человеко-часа рассчитывается по формуле, приведенной в пункте 5 раздела II Методики.

Цена нормо-часа = $12\,500/147 \cdot 2,5 = 212,59$ руб/чел.-ч.

Расчет размера платы за оказание услуг. Размер платы рассчитывается в соответствии с формулой, приведенной в пункте 2 раздела II «Методики определения размера платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана».

Размер платы = $44,44 \cdot 212,59 \cdot (1 + 0,18) = 11\,148,05$ руб.

Таким образом, плата за оказание услуг в виде оформления межевого плана составит 11 148,05 руб.

7. РАСЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Земельный налог ежегодно уплачивается собственниками земельных участков, землевладельцами и землепользователями, за исключением арендаторов (они платят арендную плату).

Земельный налог представляет собой обязательный индивидуально безвозмездный платеж, определяемый Налоговым кодексом РФ, а также нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, и обязателен к уплате на территории соответствующих муниципальных образований, за исключением тех, на которых действуют специальные налоговые режимы, освобождающие от уплаты земельного налога.

Земельный налог устанавливается в качестве местного налога, формирующего доходную базу местных бюджетов, и вводится в действие нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в соответствии с Налоговым кодексом РФ. Земельный налог обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований и указанных субъектов Российской Федерации.

При установлении земельного налога представительные органы муниципальных образований в принимаемых законах могут самостоятельно определять налоговые ставки (их размер не может превышать: 0,3 % – по землям, которые используются для нужд сельского хозяйства или заняты жилым фондом (его инфраструктурой); 1,5 % – по другим земельным участкам), а также порядок и сроки уплаты налога. Формула расчета земельного налога довольно проста, и плательщики самостоятельно могут рассчитать сумму налога:

Сумма земельного налога = Кадастровая стоимость земельного участка × Налоговая ставка.

Кроме того, местные власти имеют право устанавливать льготы по земельному налогу, основания и порядок их применения, включая определение размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков.

Кадастровая стоимость земельного участка 24:35:0460116:1 составляет **83 915,52 руб.** Данные сведения отражены в разделе «Информация» на фрагменте публичной кадастровой карты (рис. 4).

НС – налоговая ставка (0,3 %).

Таким образом, сумма земельного налога за искомый участок составит: $(83\,915,52 \cdot 0,3) : 100 = 251,75$ руб.

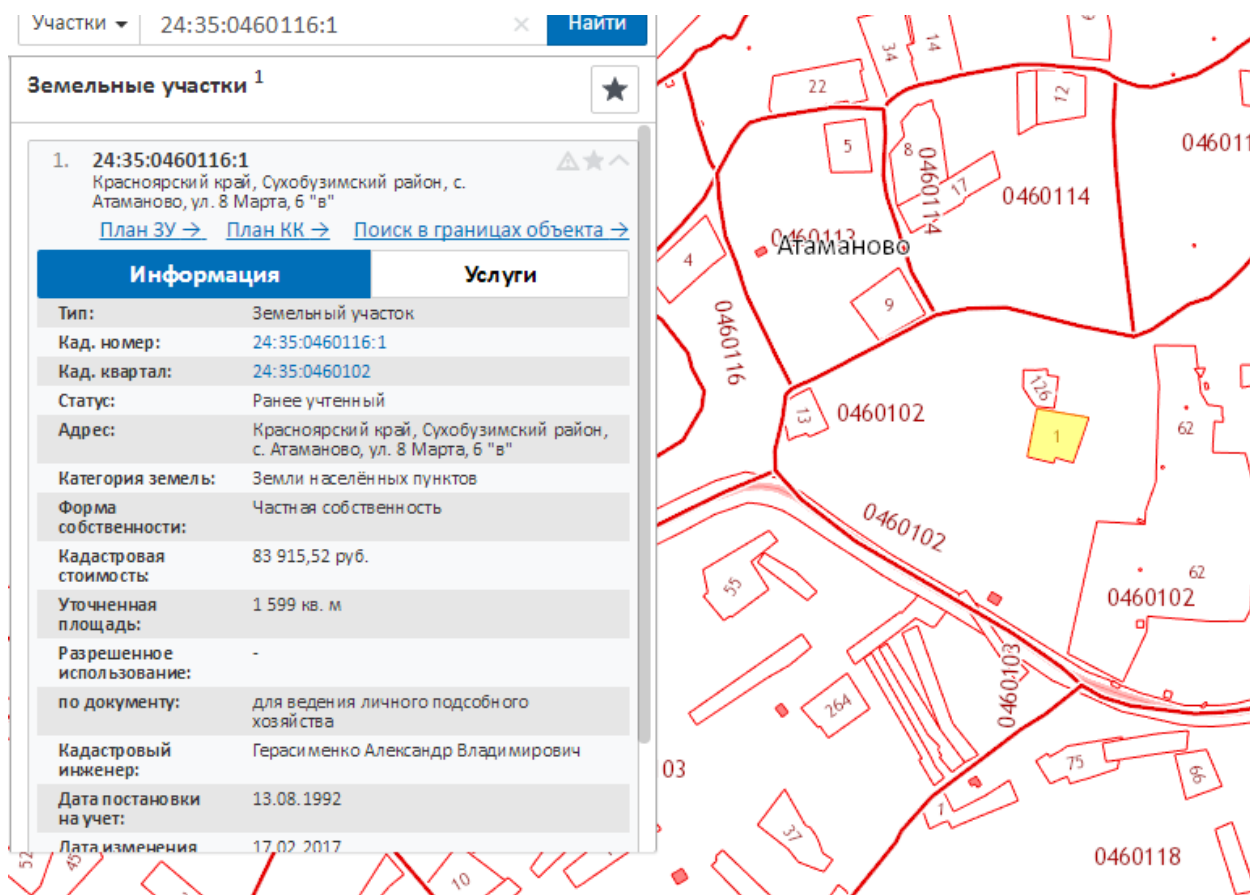


Рисунок 4 – Фрагмент публичной кадастровой карты с отображением земельного участка 24:35:0460116:1

Расчетно-графическая работа оформляется следующим образом:

- ✓ Титульный лист (Приложение А).
- ✓ Содержание.
- ✓ Введение.
- ✓ Пояснительная записка.
- ✓ Литература.

Пояснительная записка должна быть оформлена шрифтом Times New Roman, размер шрифта – 14, интервал – 1,5. Поля сверху и снизу – 2 см, справа – 1,5 см, слева – 3 см.

Название глав пишется **ПРОПИСНЫМИ БУКВАМИ**.

Содержание оформляется строчными буквами с указанием страниц.

ЛИТЕРАТУРА

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001 г.). – М., 2001.
2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218 [Электрон. ресурс] // Консультант Плюс, 2017. – URL: <http://www.consultant.ru>.
3. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности: федер. закон от 24.07.2007 № 221 [Электрон. ресурс] // Консультант Плюс, 2017. – URL: <http://www.consultant.ru>.
4. Энциклопедия кадастрового инженера: учеб. пособие. Вып. 2 / *М.И. Петрушина, А.Г. Овчинникова В.С. Кислов* [и др.]; под ред. *М.И. Петрушиной*. – М., 2015. – 704 с.
5. Методика определения размера платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана: приказ Министерства экономического развития РФ от 18.01. 2012 г. № 14 [Электрон. ресурс] // URL: <http://www.economy.gov.ru>.

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Департамент научно-технологической политики и образования
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«КРАСНОЯРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт землеустройства, кадастров и природообустройства

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

Расчетно-графическая работа

Тема:

Студент _____
Группа _____
Преподаватель _____
Оценка _____

Красноярск 20____

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА)

*Методические указания
для выполнения расчетно-графической работы*

Горюнова Оксана Ивановна

Электронное издание

Редактор

О.Ю. Потапова

Подписано в свет 16.01.2018. Регистрационный номер 254
Редакционно-издательский центр Красноярского государственного аграрного университета
660017, Красноярск, ул. Ленина, 117
e-mail: rio@kgau.ru