



Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Государственный университет по землеустройству»

Раздел 10. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество

Тема 10.2. Основы кадастра недвижимости

Кадастр?



Cadastr (франц.) – реестр

Capitastrum

catastrum





Писцовые книги



1977-
1991 гг.

- **Земельный кадастр (Управление МСХ СССР)**

1992-
2000 гг.

- **Земельный кадастр (Госкомзем-Роскомзем-Росземкадастр)**

2000-
2008 гг.

- **Государственный земельный кадастр (Роснедвижимость)**

С 1
марта
2008 г.

- **Государственный кадастр недвижимости (Росреестр)**

С 1 января
2017 г.

- **Кадастр недвижимости (раздел ЕГРН) (Росреестр)**

**Период земельных реформ
(до принятия №28-ФЗ о ГЗК)**

КАДАСТР



Регистрация



Учет земель



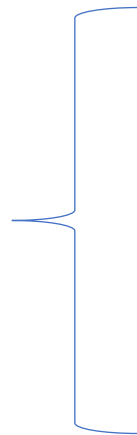
**Экономическая оценка
земель (и бонитировка)**

Настоящее время
(№28-ФЗ «О ГЗК», №221-ФЗ «О ГКН», №128-ФЗ «о ГРН»)

КАДАСТР



**Государственный кадастровый
учет**

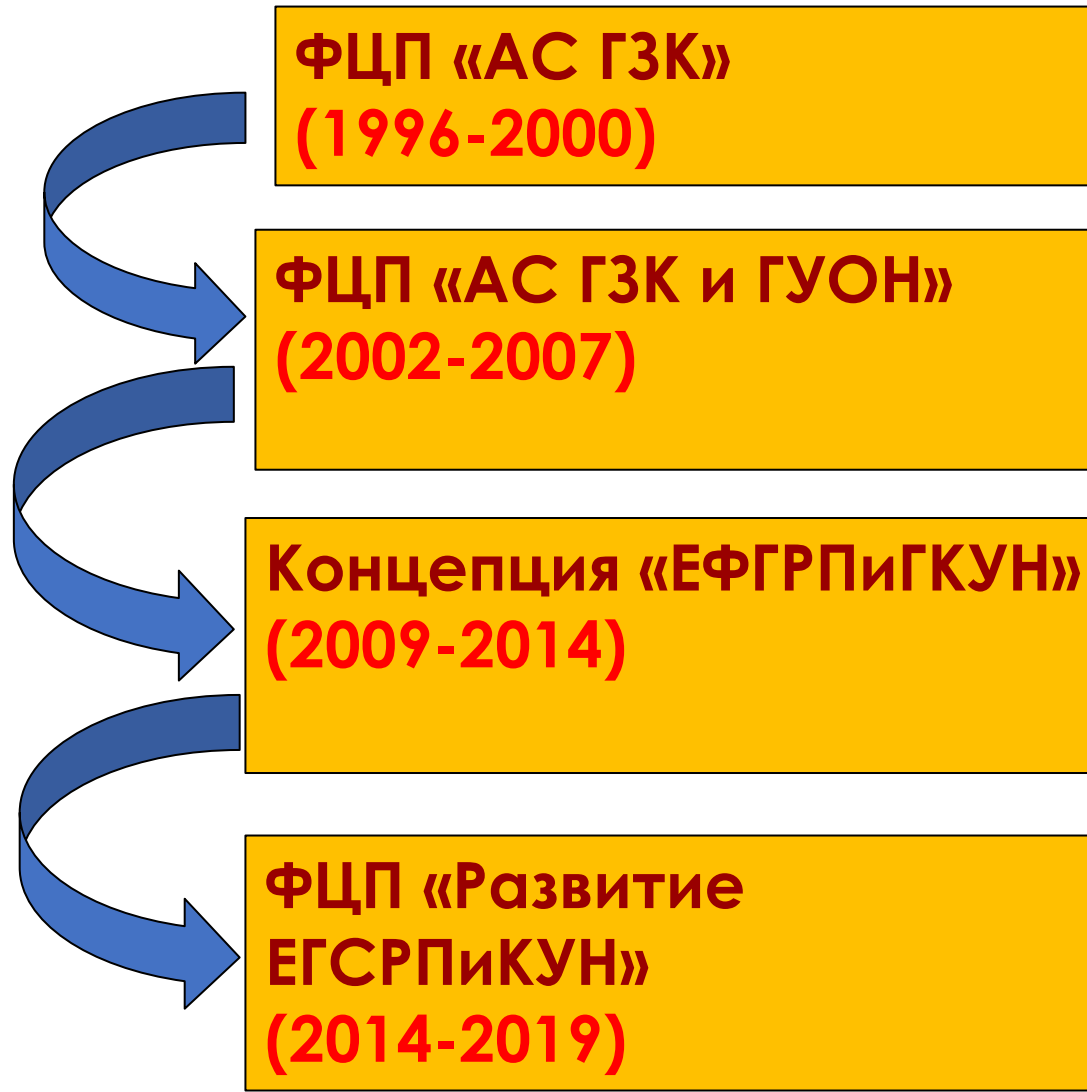


**Учет количества и качества земель
(в рамках ЗИС)**



**Экономическая оценка
земель (и бонитировка)
(в рамках ЗИС)**

Развитие кадастровых систем в России



Триада функций кадастра недвижимости (КН)



Кадастр (регистр) — систематизированный свод регламентированных учетных сведений об определенном объекте (субъекте), составляемый на основе периодических или непрерывных наблюдений над объектом (субъектом) и включающий его основные регистрационные характеристики, которые редко изменяются и используются для описания этих объектов в различных базах данных.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сведений

Ведение **Единого государственного реестра недвижимости** осуществляется на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений.

Задачи Единого государственного реестра недвижимости:

- создание единой системы государственного кадастрового учета недвижимого имущества и регистрации прав на него, обеспечивающей индивидуализацию и идентификацию объектов недвижимости;
- информационное наполнение Единого государственного реестра недвижимости;
- развитие института налоговой оценки объектов недвижимости, проведение кадастровой оценки объектов недвижимости;
- сокращение временных издержек при государственном кадастровом учете объектов недвижимости, регистрации прав и предоставлении сведений из Единого государственного реестра недвижимости;
- создание механизма доступа к информационным ресурсам Единого государственного реестра недвижимости, развитие сервисных услуг на основе порталных интернет-технологий

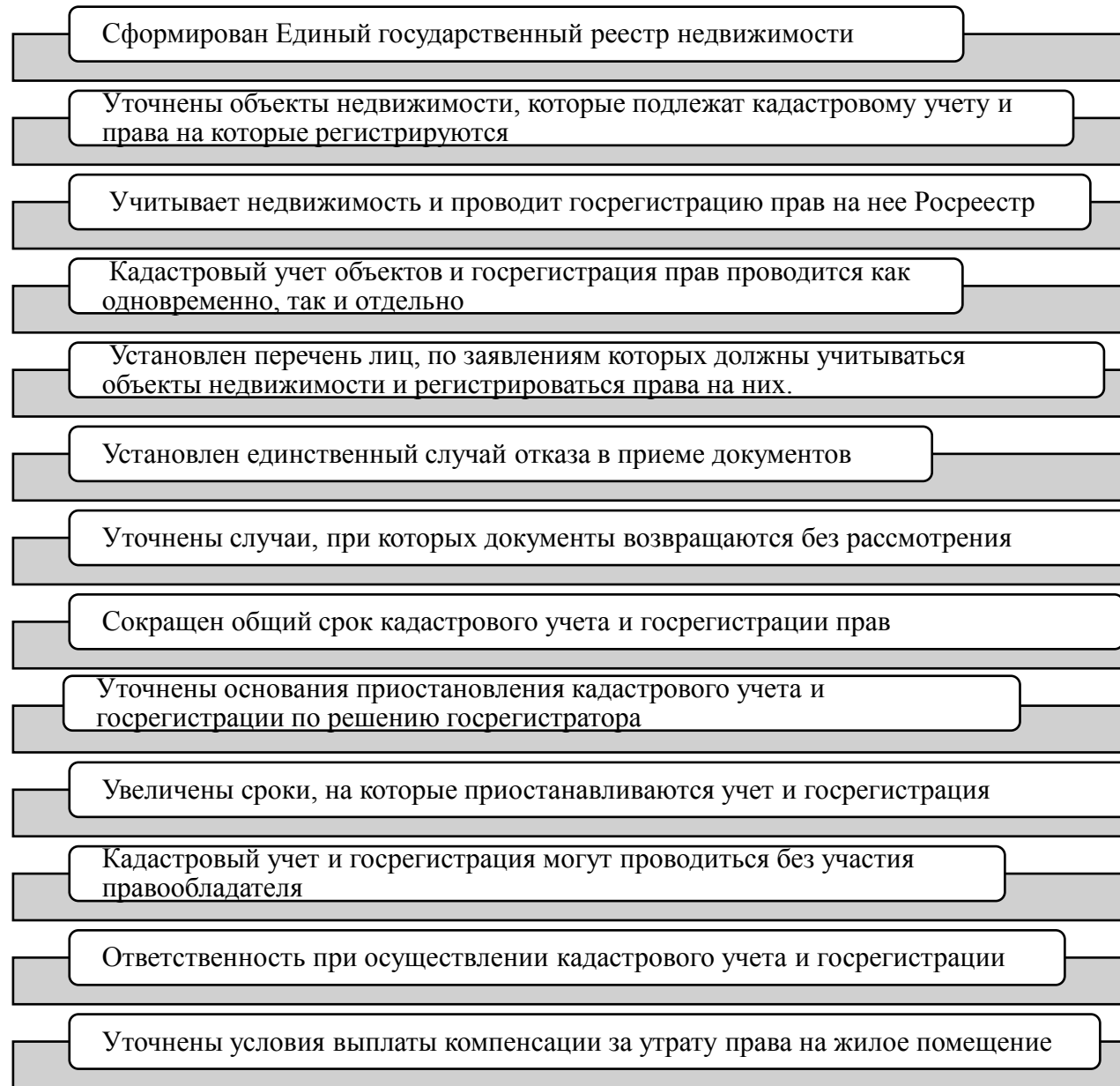


Рисунок - Изменения законодательства в области кадастрового учета недвижимого имущества

Учетно-регистрационные действия инициируются заявлением заинтересованных лиц

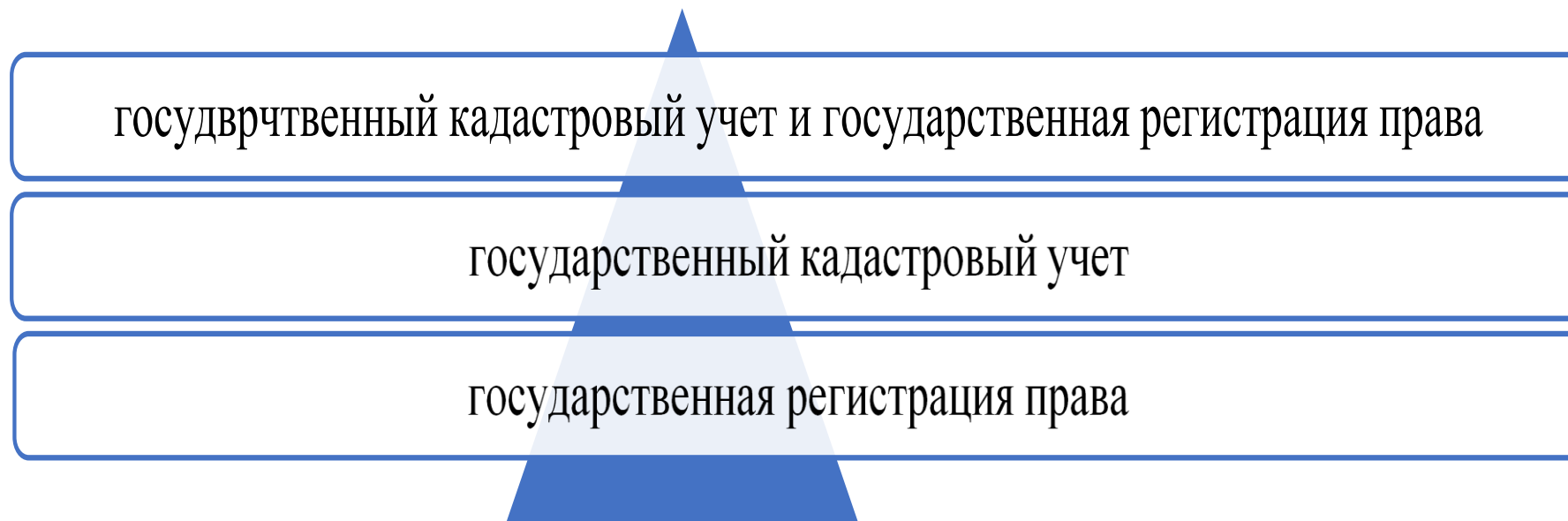


Рисунок – Виды учетно-регистрационных действий

акты органов государственной власти или местного самоуправления, изданных в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающих наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости

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

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

свидетельства о праве на наследство

вступившие в законную силу судебные акты

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

межевой, технический план, схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ

иные документы, подтверждающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости.

Рисунок – Основания для учетно-регистрационных процедур



**Рисунок - Состав Единого государственного реестра
недвижимости**

Формирование реестра объектов недвижимости осуществляется в порядке государственного кадастрового учета

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества

- внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объектах недвижимости, являющихся объектами кадастрового учета, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных законом сведений об объектах недвижимости



Рисунок - Объекты кадастрового учета



Рисунок – Сведения реестра недвижимости



РОСРЕЕСТР

**Федеральная служба государственной регистрации,
кадастра и картографии**

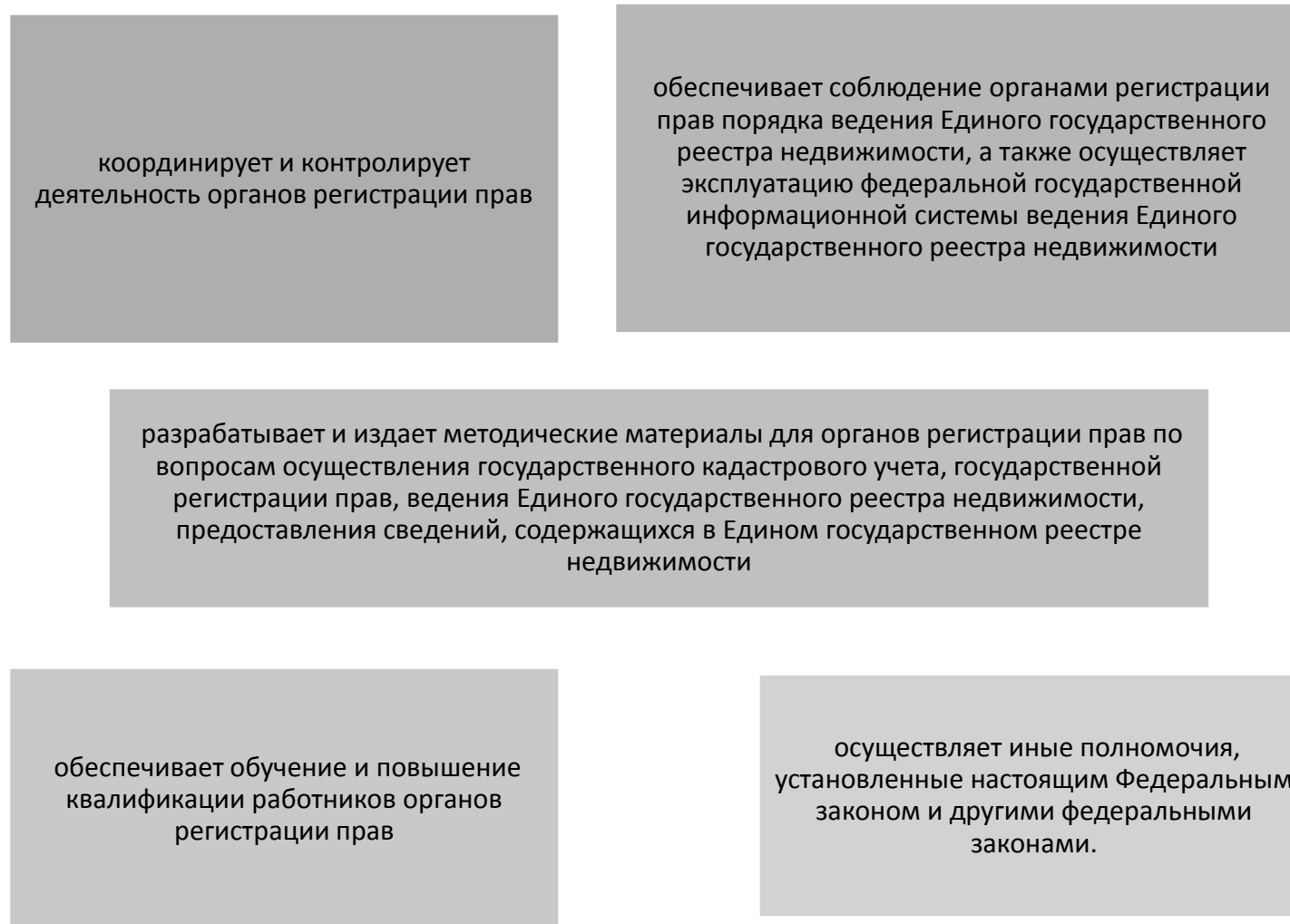


Рисунок - Полномочия Федеральной службы по регистрации, кадастру и картографии в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав



прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов



проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти



проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав



государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав



выдача документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав



ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в нем



принятие на учет в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, бесхозяйных недвижимых вещей



иные полномочия, установленные законодательством

Рисунок - Компетенции органа регистрации прав при осуществлении им государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
находится **в ведении Министерства экономического
развития Российской Федерации**



**Центральный аппарат
РОСРЕЕСТРА**

ФГБУ «ФКП»

Теруправления

Филиалы

Терротделы

Терротделы

МФЦ

МФЦ

Москва

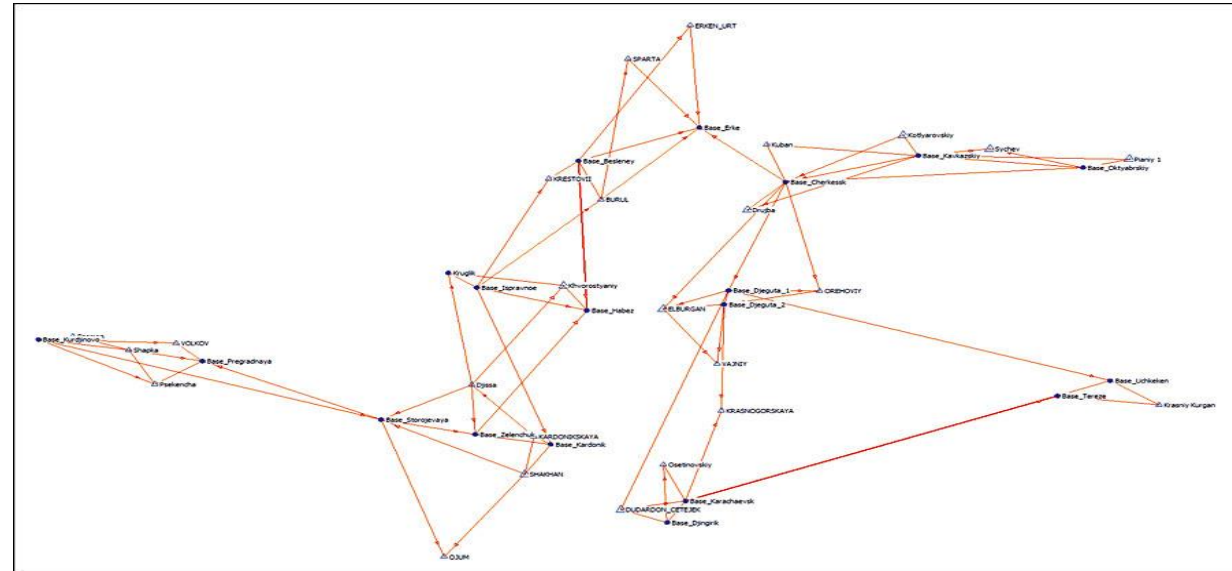
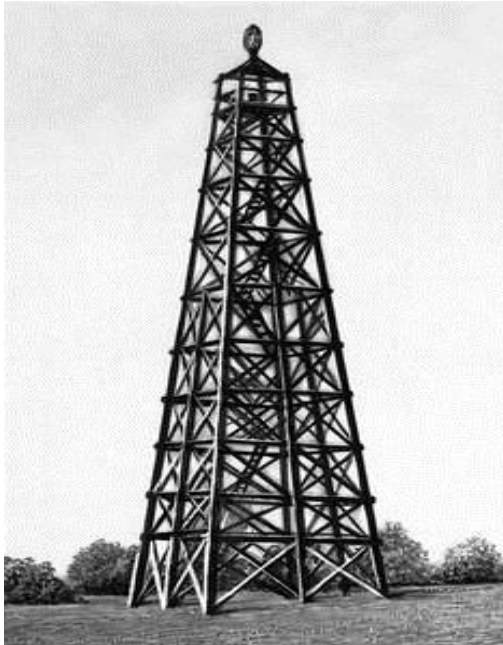
*Адм. центры
субъектов РФ*

Районы

ФГБУ «ФКП Росреестра» наделено полномочиями в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости в части:

- 1) внесения сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий;
- 2) загрузки содержащихся в документах, поступивших для осуществления государственного кадастрового учета или для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, а также в порядке межведомственного информационного взаимодействия, основных и дополнительных сведений об объекте недвижимости в федеральную государственную информационную систему ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ФГИС ЕГРН), в том числе осуществления проверок на соответствие таких сведений актуальным записям Единого государственного реестра недвижимости, отсутствие причин, препятствующих внесению соответствующих сведений в запись об объекте недвижимости; а также формирования посредством сервисов ФГИС ЕГРН запросов для обеспечения осуществления государственного кадастрового учета;
- 3) загрузки содержащихся в поступивших для осуществления государственной регистрации прав, ограничения прав, обременения объекта недвижимости, сделок с объектом недвижимости документах основных сведений о подлежащих государственной регистрации правах, ограничениях прав, обременениях объекта недвижимости, сделках, поступивших в порядке информационного взаимодействия сведений о лице, за которым зарегистрированы право на объект недвижимости, ограничения права, обременения объекта недвижимости, поступивших в уведомительном порядке дополнительных сведений во ФГИС ЕГРН; а также формирования посредством сервисов ФГИС ЕГРН запросов для обеспечения осуществления государственной регистрации прав;
- 4) ведения реестровых дел объектов реестра границ;
- 5) ведения реестровых дел (томов реестровых дел) объектов недвижимости, формируемых в электронном виде после 01.01.2017 в связи с осуществлением государственного кадастрового учета, внесением в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, регистрацией прав на объекты недвижимости;
- 6) ведения книг учета входящих документов;
- 7) ведения книг учета арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества, иных ограничений прав и обременений объектов недвижимого имущества в части формирования (загрузки) сведений, содержащихся в поступивших в орган регистрации прав решениях уполномоченных органов, принятых в предусмотренном федеральным законом порядке (в том числе судебных актах), о наложении арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества, запретов осуществления учетно-регистрационных действий, иных поступающих от уполномоченных органов решениях (выписках из них) об ограничении прав на объекты недвижимого имущества, обременении объектов недвижимости (в том числе решениях органов государственной власти, органов местного самоуправления об изъятии объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд), документах, на основании которых граждане ограничены в дееспособности или признаны недееспособными, документах (сведениях), поступивших из органов опеки и попечительства, содержащих сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без родительского попечения, за исключением сведений, предусмотренных законодательством;
- 8) ведения кадастровых карт

Геодезическая основа кадастра недвижимости



Геодезической основой кадастра недвижимости являются государственная геодезическая сеть и создаваемые в установленном Правительством Российской Федерации порядке геодезические сети специального назначения (далее - опорные межевые сети)

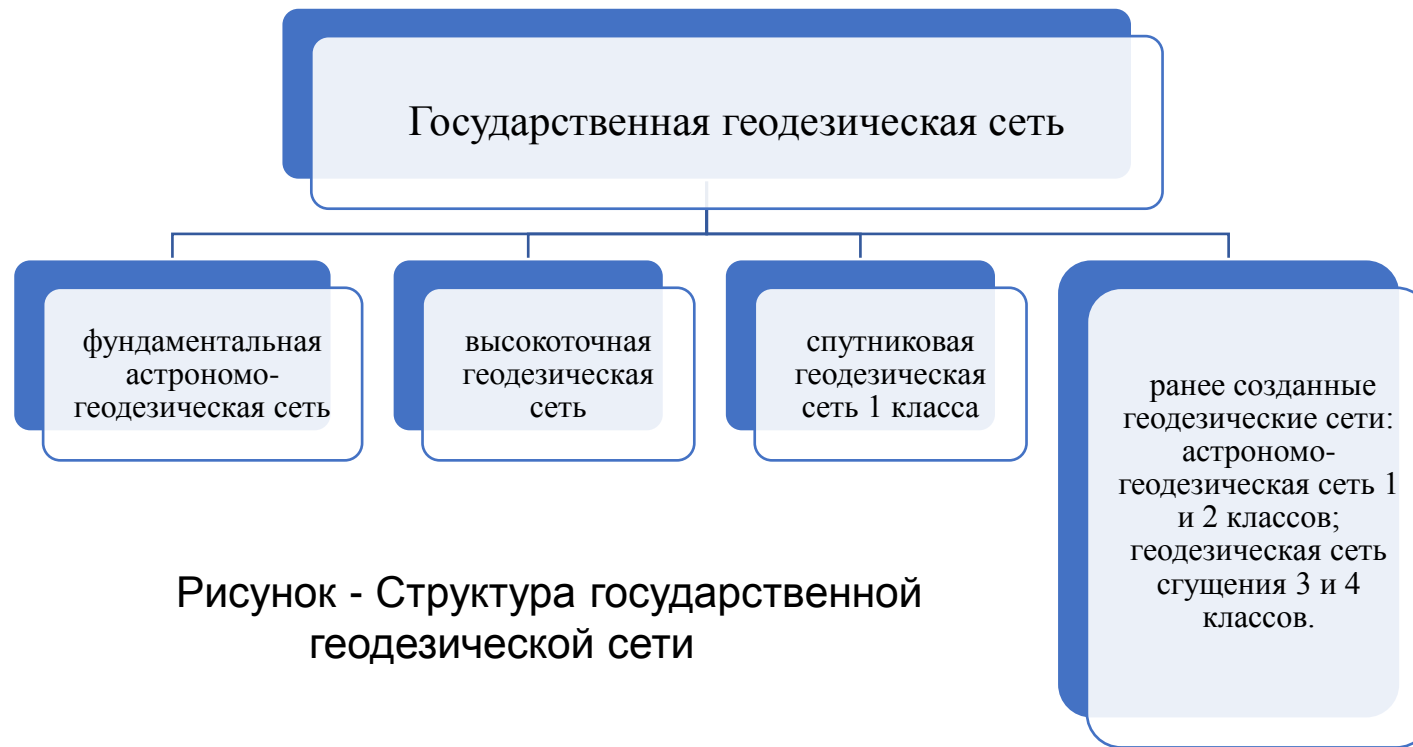


Рисунок - Структура государственной геодезической сети

Местные системы координат устанавливаются для целей обеспечения проведения геодезических и картографических работ при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности, в том числе при установлении, изменении и уточнении прохождения Государственной границы Российской Федерации (включая ее делимитацию, демаркацию), при установлении, изменении границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований. Местная система координат устанавливается в отношении ограниченной территории, не превышающей территорию субъекта Российской Федерации

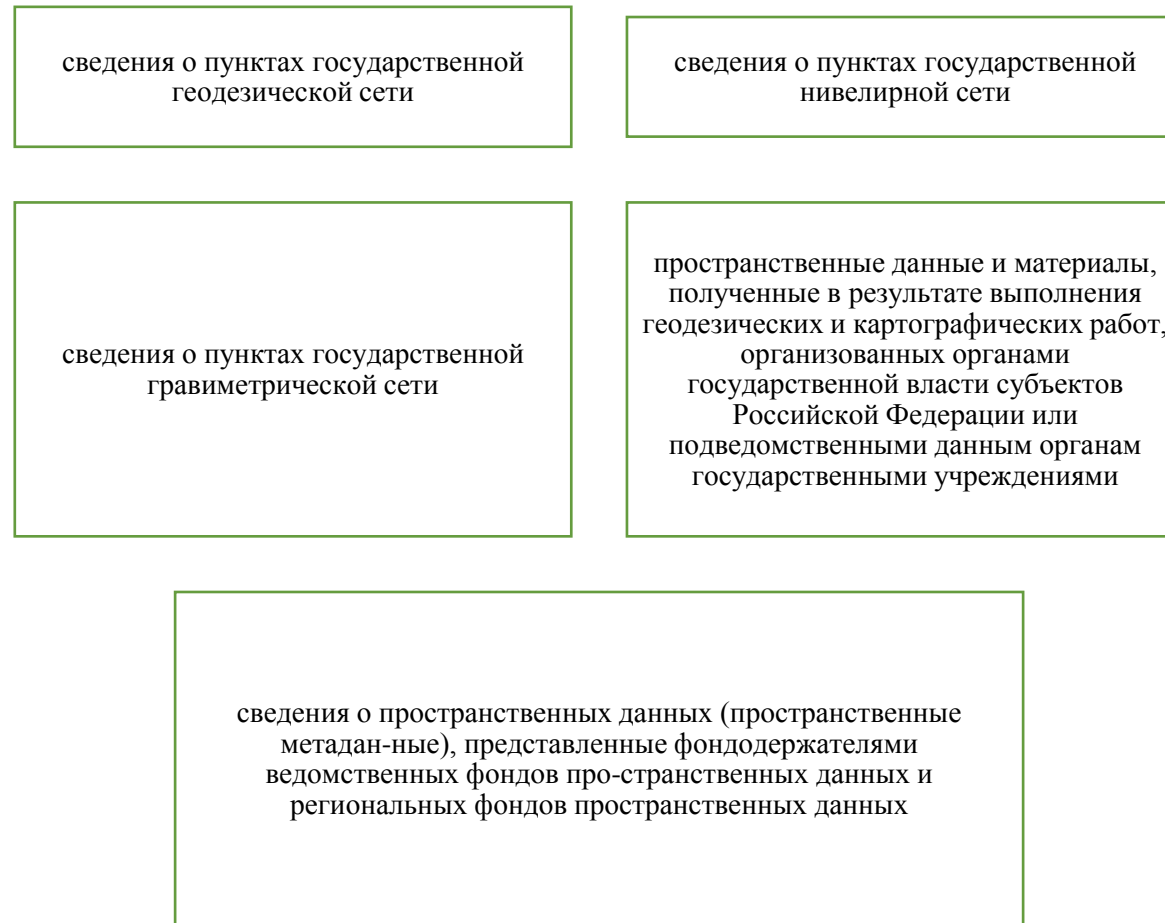
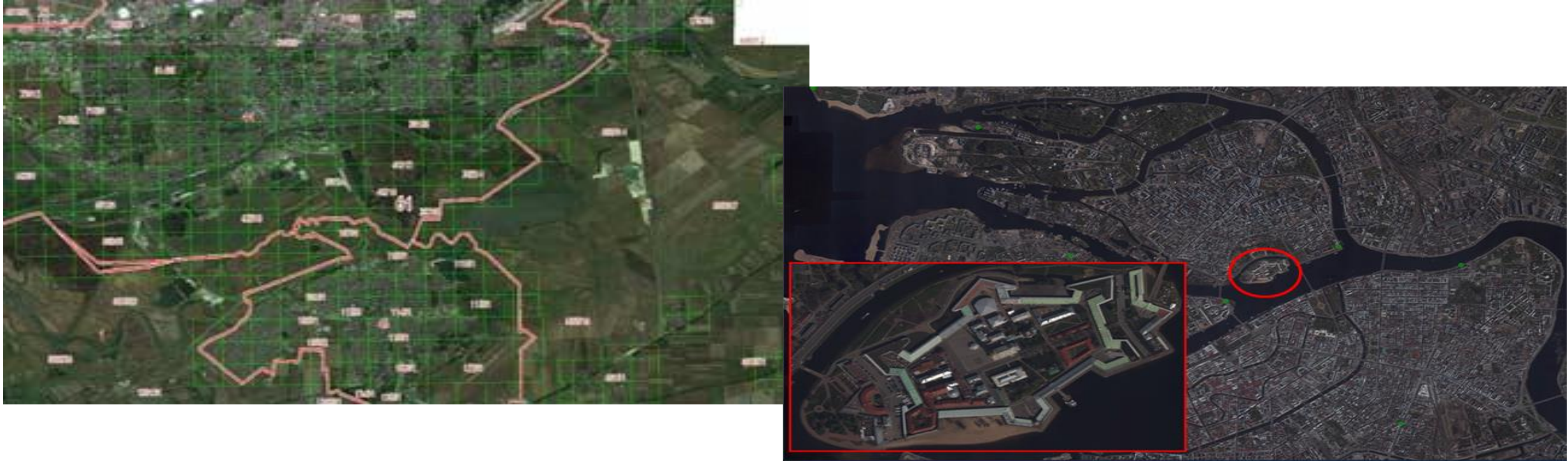


Рисунок – Содержания Федерального фонда пространственных данных

Картографическая основа кадастра недвижимости



Картографической основой кадастра недвижимости являются карты, планы, создаваемые в определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений формах и масштабах.

Сведения картографической основы предоставляются в виде:

- а) ортофотопланов и (или) ортофотокарт;
- б) государственных цифровых топографических карт открытого пользования и (или) государственных цифровых топографических планов открытого пользования;
- в) общегеографической карты масштаба 1:2500000;
- г) пространственных данных, содержащихся в государственных цифровых топографических картах открытого пользования и цифровых топографических планах открытого пользования, сгруппированных по определенной теме.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии или на основании решения этой Службы подведомственное ей федеральное государственное бюджетное учреждение обеспечивает мониторинг актуальности картографической основы, по результатам которого определяются территории, в отношении которых необходимо осуществить обновление сведений картографической основы, а также виды картографических материалов, позволяющих осуществить такое обновление.

На картографической основе составляются кадастровые карты, представляющие собой тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.

публичные кадастровые карты

- предназначены для использования неограниченным кругом лиц

дежурные кадастровые карты

- предназначены исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости

Рисунок – Виды кадастровых карт

Кадастровый номер - не повторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер;

- кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета;**
- кадастровые номера присваиваются автоматически по принципу «следующий по- порядку»;**

50:05:010101:1

В целях присвоения объектам кадастровых номеров орган кадастрового учета осуществляет **кадастровое деление территории** РФ, устанавливая и изменяя кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (единицы кадастрового деления)



Поиск

Введите кадастровый номер или адрес:
Например: 61:6:10104:12 или 61:6 или 61:6:*
Москва, Санкт-Петербург или Краснодар

61:48:0040208:8

Расширенный поиск

По кадастровому номеру По адресу

Кадастровый округ:

61 - Ростовский

Кадастровый район:

48 - Волгодонск

Кадастровый квартал:

0040208

Земельный участок:

00008

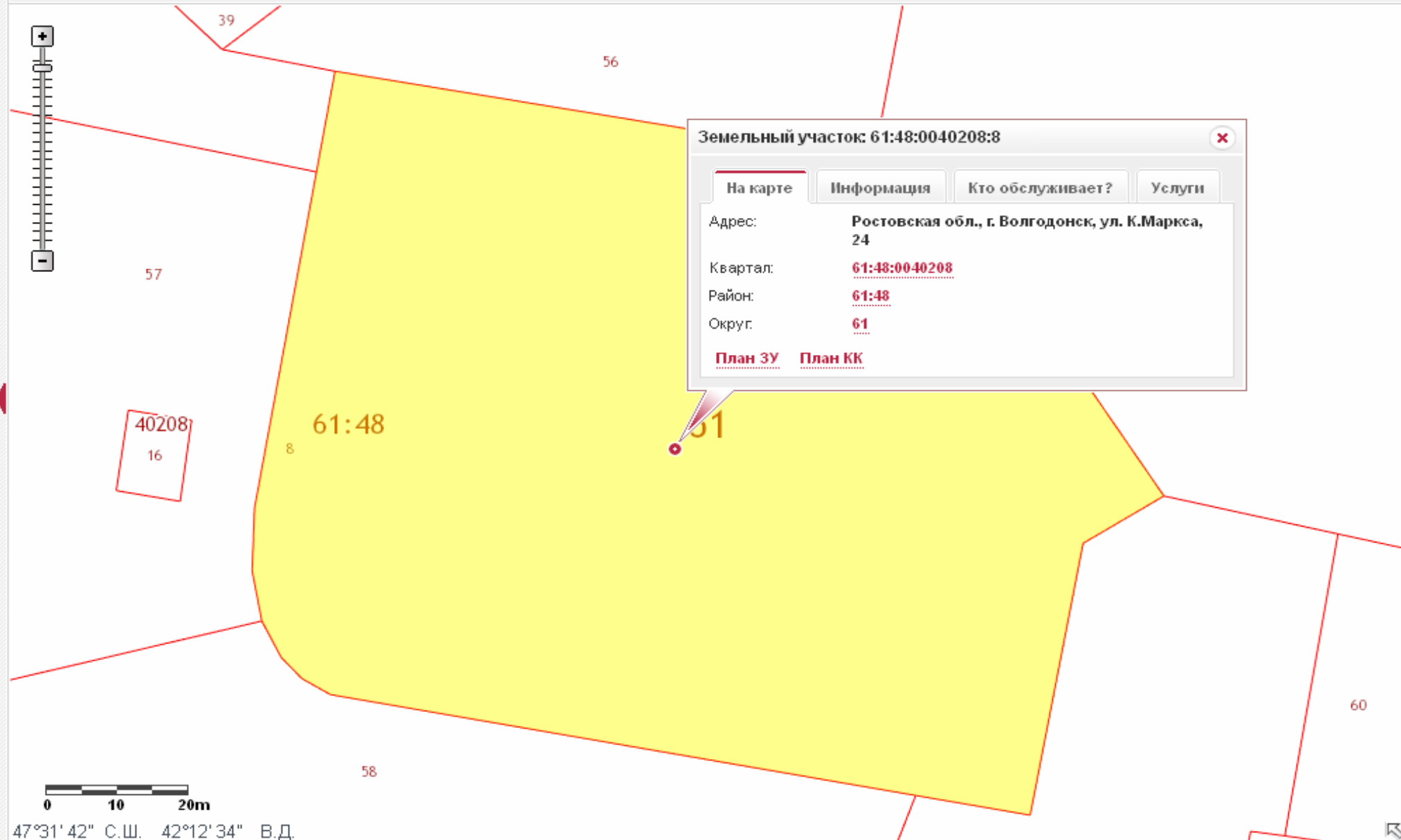
Найти

Найден 1 участок

1. [61:48:0040208:8](#)
Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. К.Маркса, 24



Легенда Управление картой



Земельный участок: 61:48:0040208:8

На карте Информация Кто обслуживает? Услуги

Адрес: **Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. К.Маркса, 24**

Квартал: **61:48:0040208**

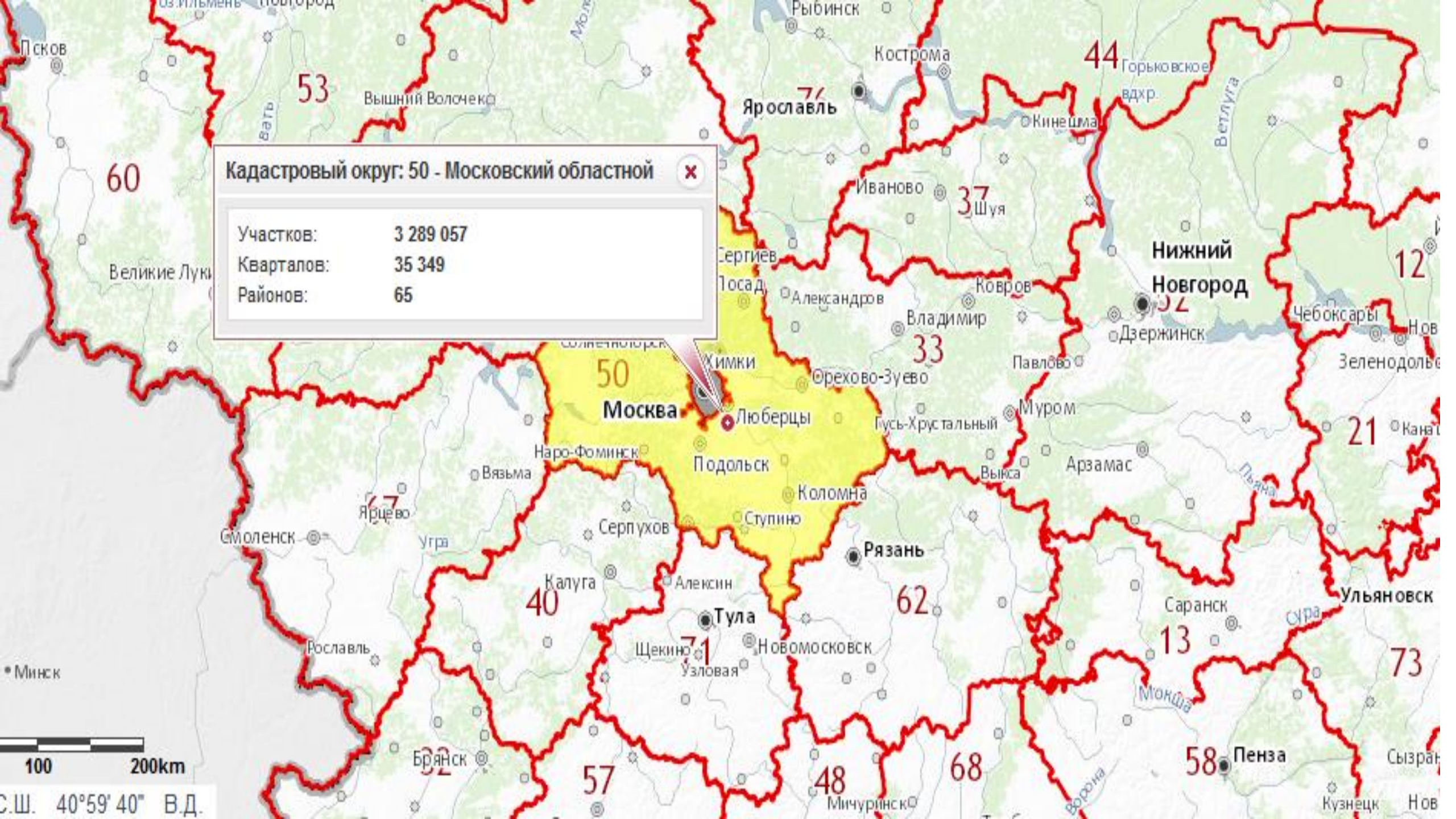
Район: **61:48**

Округ: **61**

[План ЗУ](#) [План КК](#)

Кадастровый округ: 50 - Московский областной ✕

Участков:	3 289 057
Кварталов:	35 349
Районов:	65



С.Ш. 40°59' 40" В.Д.

Вопросы для самоподготовки

- Понятие Единого государственного реестра недвижимости как информационного ресурса.
- Принципы, цели и задачи Единого государственного реестра недвижимости.
- Понятие Государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
- Понятие Государственного кадастрового учета недвижимого имущества.
- Составные элементы Единого государственного реестра не-движимости как информационного ресурса.
- Органы управления системой Единого государственного реестра недвижимости как информационного ресурса.
- Состав сведений, вносимых в Единый государственный реестр недвижимости в порядке осуществления регистрации прав и кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.
- Виды и состав сведений, вносимых в Единый государственный реестр недвижимости в порядке информационного взаимодействия.
- Состав и характеристика сведений, обеспечивающих актуальность, достоверность и полноту Единого государственного реестра недвижимости.
- Хранение сведений Единого государственного реестра недвижимости.
- Состав сведений геодезической основы Единого государственного реестра недвижимости. Государственные геодезические сети. Геодезические сети специального назначения.
- Картографическая основа Единого государственного реестра недвижимости.
- Понятие виды, содержание и состав кадастровых карт.
- Кадастровое деление и кадастровый номер.

