

Лекция: Виды и основные этапы кадастровых работ

Изучите материал лекции и письменно в рабочей тетради ответьте на контрольные вопросы:

1. В чем отличие полевых кадастровых работ от камеральных?
2. Перечислите нормативно-правовые акты, регламентирующие виды кадастровых работ.
3. С кем и почему согласовывается акт о выполненных кадастровых работах?

Виды кадастровых работ

Землеустроительные мероприятия преследуют цель получения точной информации относительно имущества, под которым следует понимать земельные наделы и недвижимость, для возможности его включения в госреестр, так как это необходимо для узаконивания соответствующих прав собственности.

Процедуры, связанные с землеустройством, – это кадастровые работы применительно:

- к земельным наделам;
- к объектам, относимым к недвижимости;
- к земельным наделам и объектам недвижимости (комплексно).

Кадастровые работы с позиции этапов их проведения

Мероприятия по обеспечению кадастрового учета обычно бывают следующими:

- организационными;
- плановыми;
- полевыми;
- камеральными.

Организационные – сбор информации относительно участка; проверка соответствующей документации; установление тех лиц, которые являются пользователями земли; проведение согласования границ участка с хозяевами соседних наделов; выезд на место, где находится участок.

Плановые – определение задания в части проекта межевания территории на основе полученных на предыдущем этапе сведений. Утверждение такого задания является прерогативой заказчика. После получения одобрения с его стороны становится возможным заключение договора подряда на проведение требуемых работ в рамках этого задания.

Полевые – проведение топографо-геодезических работ посредством применения соответствующего оборудования для конкретизации границ надела и описания контуров имеющихся на его территории сооружений. Также мероприятия этого вида дают возможность установить то, каким образом будет обеспечиваться доступ к участку с точки зрения пути прохода и проезда.

Камеральные – обработка полученной на предыдущих этапах информации и составление документа в виде плана межевания.

Итог осуществления кадастровых работ – акты исследования территории, которые востребованы для внесения данных по участку в госреестр. При этом заказчику выдаются копии соответствующих документов. План межевания должен проходить согласование не только с теми, кто имеет земельную долю участка, но и с владельцами наделов, расположенных по соседству.

Кадастровые работы относительно недвижимого имущества

Деятельность в плане обеспечения кадастрового учета недвижимости приводит к составлению кадастрового плана и такого документа, как технический план, применительно к следующим типам объектов:

- дома, характеризующиеся как многоквартирные, частные и дачные, а также сюда относят нежилые сооружения;

- инженерные сети и различные сооружения, например, в виде дорог и электростанций;
- квартиры, помещения общего пользования и комнаты;
- сооружения на стадии строительства;
- недвижимость, планируемая для возведения.

Проведение рассматриваемого вида работ в отношении недвижимости определяется необходимостью перестройки, изменения планировки или конструкции того или иного сооружения, что может быть связано с его разрушением в результате каких-то обстоятельств. Это востребовано для узаконивания прав собственности на конкретный объект недвижимости.

В свою очередь техническая инвентаризация направлена на формирование данных учета применительно к обследуемому объекту. Инвентаризация, определяемая как текущая, позволяет зафиксировать изменения, произошедшие после перепланировки или ремонта, включая снос здания.

Что касается этапов проведения кадастровых мероприятий по недвижимости, то они идентичны тому процессу, который осуществляется в отношении земельных наделов.

Комплексные кадастровые работы

Кадастровые работы с точки зрения комплексности их проведения базируются на землеустройстве и инвентаризации недвижимости, расположенной на участке. Также подобные работы выполняются в тех случаях, когда предполагается использование участка в целях намеченной застройки.

Кадастровые работы этого вида проводятся в соответствии с теми же этапами, что и в случае с землеустройством. Отличие здесь лишь в одном – проводимые мероприятия в отношении недвижимости и земельного участка осуществляются комплексно.

Кадастровые работы с точки зрения комплексности их проведения базируются на землеустройстве и инвентаризации недвижимости, расположенной на участке. Также подобные работы выполняются в тех случаях, когда предполагается использование участка в целях намеченной застройки.

Кадастровые работы этого вида проводятся в соответствии с теми же этапами, что и в случае с землеустройством. Отличие здесь лишь в одном – проводимые мероприятия в отношении недвижимости и земельного участка осуществляются комплексно.

Кадастровые работы — это комплекс инженерных услуг, которые состоят из сбора информации о недвижимости, анализа полученных данных и их регистрации.

К объектам кадастровых работ относят здания, сооружения, земельные участки, которые организуются, реорганизуются, изменяются, учитываются и регистрируются. Объектами кадастровых работ считаются все объекты недвижимости РФ, что закреплено ФЗ № 122.

Другими словами, эти мероприятия подготавливают документацию, содержащую все необходимые сведения о недвижимости, которые используются для проведения учёта и регистрации в реестре сведений.

Целью кадастровых работ считается получение достоверной информации о недвижимости, которая позволяет провести кадастровый учёт и законно оформить право собственности.

Выполнение кадастровых работ проводится специалистом, имеющим право на это право. Права специалиста подтверждаются лицензией.

Кадастровые процедуры необходимы при любых формах земельных отношений: наследовании, дарении, приватизации, продаже. Они включают хранение, выдачу и обновление информации, которая используется для налогообложения, контроля и учёта.

Постановка на кадастровый учёт

Кадастровые работы при постановке объекта на учёт предполагает оформление всех необходимых документов и материалов. Вся жилая и нежилая недвижимость

подлежит этой процедуре независимо от формы собственности, использования, целевого назначения.

Данные учёта используются для заполнения различной документации. На основе учёта заполняются различные таблицы, диаграммы, графики, делаются статистические отчёты.

Уточнение границ земельного участка

Согласно действующему законодательству РФ, участок считается юридически образованным с момента регистрации его правового статуса. В том случае, когда объект не числится на учёте или произошли изменения его первоначальных характеристик, требуется выполнить кадастровые работы в отношении земельного участка.

В эту процедуру входят следующие мероприятия:

- сбор информации о недвижимости;
- обмер и съёмка участка;
- обработка данных;
- вычисление необходимых показателей;
- оформление документов;
- регистрация.

Общие, технические и правовые данные об участке вносятся в реестр сведений после проведения работ.

Раздел земельного участка

При этой процедуре образуется несколько объектов недвижимости с одинаковыми или разными правовыми статусами, которые устанавливаются документацией кадастровых работ.

Этапы выполнения этой процедуры зависят от формы собственности на землю. Рекомендую ознакомиться со ст.7 ЗК РФ, в которой рассматривается порядок проведения работ на земельных участках с разной собственностью на землю.

Разработка межевого плана

Для установления точных границ земельного участка требуется разработка межевого плана. Это документ, в котором отображены все данные о границах и площадях участка. Оформление его выполняется на основании обмера площади объектов, согласования границ и других мероприятий.

В отношении объектов недвижимости выполняется проверка, сбор, анализ и обработка всех материалов, в результате которой выдаются итоговые документы.

Выдача кадастрового паспорта

Для легального владения недвижимостью у владельца должен быть оформлен Кадастровый паспорт. Это документ, содержащий всю общую, техническую и правовую информацию, что позволяет чётко обозначить и зарегистрировать любой объект.

Кадастровый паспорт — это документ, который требуется для проведения сделок с землёй, выполнения земельных работ, решения споров и т.д. Форма и порядок заполнения документа утверждены приказом Министерства экономического развития № 831.

Подготовка кадастровой выписки

Кадастровый паспорт содержит всесторонние сведения о недвижимости. Когда требуется некоторая часть сведений, выдаётся Кадастровая выписка. В этом документе содержится та информация о недвижимости, которую запрашивает заказчик.

Документ выдаётся в случаях:

- прекращения существования объекта;
- внесение изменений;
- наложение правовых ограничений на недвижимость.

Этапы кадастровых работ

Каждый объект, в зависимости от вида работ, требует индивидуального подхода, но общий алгоритм и этапы работы всё же можно выделить.

1. Детальный анализ документации, представленной заказчиком

Заказчик пишет заявление, на основании чего составляется договор на кадастровые работы. Специалист запрашивает, собирает и анализирует большой пакет документов, в который входят:

- общие, правовые данные о недвижимости;
- картографические материалы;
- данные о смежных землепользователях, инженерных коммуникациях и т.д.

К договору прилагается смета на кадастровые работы, в которой оговариваются все цены на услуги.

2. Съёмка участка и окрестностей объекта

Полевые работы – важный и неотъемлемый составной элемент любых кадастровых работ. На этом этапе выполняется:

- обследование и оценка окрестностей;
- обмер и съёмка участка;
- закрепление всех поворотных точек на местности;
- уточнение, а также согласование границ объекта недвижимости со смежными землепользователями.

3. Обработка спутниковых данных и измерений, полученных в ходе геодезии

В камеральных условиях осуществляется обработка всех материалов. Спутниковая съёмка применяется, когда нельзя провести традиционную геодезическую съёмку из-за кривизны местности и иных недостатков, которые вызывают недопустимую погрешность измерения. На этой стадии выполняется расчёт координат и высот поворотных точек, построение чертежей.

4. Подготовка недостающей документации

Заказчик предоставляет кадастровому инженеру всю информацию о недвижимости. Специалист собирает, систематизирует и анализирует данные об объекте.

5. Разработка межевого плана

Главным мероприятием, входящим в кадастровые работы, считается разработка межевого плана. Это документ составлен на основании кадастрового плана и включает всю информацию об участке. Технический план оформляется только для зданий, построек и сооружений.

Межевой план содержит текстовую и графическую части. Текстовая часть состоит из общей, технической и правовой информации об участке, материалов согласования границ и т.д.

Графическая часть воспроизводит местонахождение объекта, конфигурацию, поворотные точки, расположение инженерных коммуникаций.

6. Получение желаемой документации

В результате кадастровых работ специалист разрабатывает Межевой план или Технический план. Иногда оформляются дополнительные документы. К ним относятся: Кадастровый план, Кадастровая выписка или другие официальные бумаги. Результатом работы считается оформление и выдача Кадастрового паспорта.

7. Согласование и подписание акта о проведении работы

Итоговая стадия — подписание и согласование акта о проведении кадастровых работ. В документе указываются:

- кадастровый номер;
- площадь и границы объекта;
- адрес и реквизиты заказчика.

Акт о проведении кадастровых работ согласовывается со всеми смежными землепользователями. Документ подписывается кадастровым инженером и руководителем организации, которая осуществляет кадастровые работы, скрепляется печатью.

В заключении, считаем необходимым отметить большое значение кадастровых работ в развитии ЕГРН. Кадастровые процедуры включают в себя сбор, систематизацию,

анализ, учёт и регистрацию сведений о недвижимости. Это универсальные мероприятия, которые в настоящее время весьма востребованы как физическими лицами, так и юридическими субъектами.