

О. Е. Попова

**КАДАСТРОВОЕ ДЕЛЕНИЕ
ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВОГО ОКРУГА
И ПОСТАНОВКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ



Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Томский государственный архитектурно-строительный университет»

О.Е. Попова

**КАДАСТРОВОЕ ДЕЛЕНИЕ
ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВОГО ОКРУГА
И ПОСТАНОВКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Учебное пособие

Томск
Издательство ТГАСУ
2020

УДК 347.214.23:332,3(075.32)

ББК 65.32-5я7

П58

Попова, О.Е.

П58

Кадастровое деление территории кадастрового округа и постановка на кадастровый учет земельного участка : учебное пособие / О.Е. Попова. – Томск : Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2020. – 76 с. – Текст: непосредственный.

ISBN 978-5-93057-933-8

Учебное пособие разработано в соответствии с положением ФГОС 3+ по направлению подготовки 21.02.04 «Землеустройство». Настоящее пособие направлено на реализацию профессиональных и общих компетенций.

В сжатой, конспективной форме рассмотрены теоретические основы кадастрового деления территории Российской Федерации и порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, а также порядок подготовки документов для осуществления государственного кадастрового учета.

Учебное пособие состоит из раздела теоретического материала, заданий для лабораторных работ и методики выполнения лабораторных работ.

УДК 347.214.23:332,3(075.32)

ББК 65.32-5я7

Рецензенты:

Н.М. Кинцель, кадастровый инженер;

С.В. Красильникова, преподаватель высшей категории
ФСПО ТГАСУ.

ISBN 978-5-93057-933-8

© Томский государственный
архитектурно-строительный
университет, 2020

© Попова О.Е., 2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	5
Требования к оформлению лабораторных работ	6
Правила выполнения лабораторных работ	8
Критерии оценок лабораторных работ	9
1. Кадастровое деление территории кадастрового округа ...	10
1.1. Общие сведения	10
1.2. Требования к кадастровому делению территории	10
1.3. Система присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости	13
Контрольные вопросы.....	18
1.4. Лабораторная работа № 1. Создание проекта кадастрового деления территории кадастрового округа «Кадастровое дело»	19
1.5. Лабораторная работа № 2. Порядок формирования кадастрового номера.....	30
2. Постановка земельного участка на государственный кадастровый учет	32
2.1. Общие сведения	32
2.2. Формирование межевого плана.....	32
2.3. Процедура постановки на учет земельных участков	34
Контрольные вопросы.....	40
2.4. Лабораторная работа № 3. Образование и постановка на кадастровый учет земельного участка	40
Список рекомендуемой литературы	44
Приложение 1. Исходные данные для лабораторной работы № 1	45
Приложение 2. Титульный лист.....	47
Приложение 3. Техническое задание на разработку проекта ...	48
Приложение 4. Карта субъектов Российской Федерации	49
Приложение 5. Фрагмент кадастрового деления города областного значения на кадастровые блоки, массивы и кварталы	50

Приложение 6. Фрагмент кадастрового деления города областного значения на кадастровые блоки, массивы и кварталы с указанием нумерации отрезков улиц	51
Приложение 7. Приказ о кадастровом делении кадастрового округа	52
Приложение 8. Содержание проекта	53
Приложение 9. Пояснительная записка	54
Приложение 10. Исходные данные для лабораторной работы № 2	55
Приложение 11. Исходные данные для лабораторной работы № 3	62
Приложение 12. Образец заполнения межевого плана	66
Приложение 13. Образец заполнения заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости	72

ВВЕДЕНИЕ

Земля является объектом особого правового регулирования. Сведения о ней подлежат учету и систематизации, поэтому органы кадастра и картографии создали специальный единый государственный реестр недвижимости. Несмотря на ряд изменений в законодательстве за последнее десятилетие, суть кадастра осталась прежней.

Формирование кадастровой системы на территории Российской Федерации длится уже на протяжении долгого времени и до сих пор находится в стадии реформирования. История формирования кадастра позволяет сделать вывод о том, что его создание и, соответственно, ведение отличаются последовательностью и стабильностью в области принятия нормативно-правовых документов.

На сегодняшний день это направление деятельности на территории Российской Федерации является одним из актуальных, в связи с необходимостью учета земельного фонда РФ, а также создания единой автоматизированной системы учета объектов недвижимости.

Формированию навыков ведения кадастра недвижимости и изучению его основ способствует обучение по направлению подготовки 21.02.04 «Землеустройство».

Настоящее учебное пособие содержит краткую информацию о правилах кадастрового деления территории, о постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости, а также задания и методические рекомендации по выполнению лабораторных работ.

ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ЛАБОРАТОРНЫХ РАБОТ

Текстовую часть лабораторной работы оформляют на стандартных листах бумаги формата А4 (210×297 мм). Текст набирают на компьютере в редакторе MS Word. Тип шрифта Times New Roman, прямой. Размер шрифта – 14, заголовок – 14, через полуторный интервал, абзацный отступ 1,25 см, выравнивается по ширине страницы с автоматической расстановкой переноса слов в тексте. Полуужирный шрифт не допускается. На листах текста создают поля (обычные): слева на расстоянии 30 мм, снизу и сверху – 20 мм, справа – 15 мм.

Каждый раздел начинается с нового листа. Разделы должны иметь заголовки. Расстояние между заголовком и текстом должно быть равно полуторному интервалу.

Все листы текстовой части и входящие в ее состав приложения должны иметь сквозную нумерацию. Заголовки разделов располагают симметрично полю текста без проставления точки в конце. Заголовки пишут или печатают прописными буквами, не подчеркивая.

Если заголовок раздела представлен громоздким текстом, его размещают в несколько строк без переноса слов с обязательным симметричным расположением.

Если заголовок раздела, подраздела или пункта состоит из нескольких предложений, то их разделяют точкой. В конце последнего предложения заголовка точку не ставят. Перенос слов в заголовках не допускается.

Страницы лабораторной работы должны иметь сквозную порядковую нумерацию, проставляемую арабскими цифрами. Первой страницей считается титульный лист, однако на нем цифра 1 не проставляется. Начало сквозной нумерации страниц ведется с проставления цифры 2 в правом нижнем углу.

Заголовки граф и строк таблиц указывают в единственном числе с прописных букв, а подзаголовки – со строчных букв.

Для сокращения текста заголовков таблиц названия заголовков заменяют буквенными обозначениями, если они пояснены либо в тексте, либо на рисунках.

При указании последовательных интервалов значений величин в таблицах записывают словами «от» и «до» или через три точки «...» или тире.

Если таблица продолжается на следующей странице, то над таблицей справа помещают слова «Продолжение таблицы» с тем же порядковым номером и повторяют ее головку.

ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ ЛАБОРАТОРНЫХ РАБОТ

Аудиторная лабораторная работа выполняется по заданию преподавателя, с его непосредственным участием или без него.

При предъявлении видов заданий на аудиторную лабораторную работу используется дифференцированный подход на индивидуальном уровне к студентам. Лабораторная работа осуществляется индивидуально.

Перед выполнением студентом аудиторной лабораторной работы проводится инструктаж по выполнению задания, который включает: цель задания, его содержание, сроки выполнения, ориентировочный объем работы, основные требования к результатам работы, критерии оценки. В процессе инструктажа преподаватель предупреждает студентов о возможных типичных ошибках, встречающихся при выполнении задания.

После выполнения работы студент должен представить отчет о проделанной работе с полученными результатами и устно ее защитить.

При отсутствии студента по неуважительной причине студент выполняет работу самостоятельно во внеаудиторное время и защищает на консультации.

КРИТЕРИИ ОЦЕНОК ЛАБОРАТОРНЫХ РАБОТ

Оценка «5» ставится: лабораторная работа выполнена в полном объеме, в соответствии с заданием, с соблюдением последовательности выполнения, выполнена без ошибок; оформлена аккуратно.

Оценка «4» ставится: лабораторная работа выполнена в полном объеме, в соответствии с заданием, с соблюдением последовательности выполнения, частично с помощью преподавателя, присутствуют незначительные ошибки; работа оформлена аккуратно.

Оценка «3» ставится: лабораторная работа выполнена в полном объеме, в соответствии с заданием, частично с помощью преподавателя, есть ошибки; по оформлению работы имеются замечания.

Оценка «2» ставится: обучающийся не подготовился к практической работе, допустил грубые ошибки; по оформлению работы имеются множественные замечания.

1. КАДАСТРОВОЕ ДЕЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВОГО ОКРУГА

1.1. Общие сведения

Для присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров большое значение имеет структура деления территории России на кадастровые единицы. Деление на кадастровые единицы позволяет реализовать на практике единую систему нумерации участков земли и непосредственно связанных с ними имущественных комплексов, обеспечить прозрачность и открытость основных сведений об объектах кадастрового учета.

Основными элементами кадастрового деления являются кадастровые округа, районы и кварталы.

Кадастровое деление подразумевает административное деление территории РФ в соответствии с принципами, определенными федеральным законодательством.

1.2. Требования к кадастровому делению территории

Процедура кадастрового деления включает выделение кадастровых единиц, закрепление прохождения их границ в форме описания и нанесение границ на кадастровые карты.

Два этапа деления территории кадастрового округа на кадастровые районы:

1) подготовка приказа о создании на территории кадастрового округа кадастровых районов, утверждение их наименования, номера в кадастровом округе, а также схемы их взаимного расположения;

2) утверждение приказами описания прохождения границ между кадастровыми районами.

Деление кадастрового района на кадастровые кварталы оформляется приказами, которыми утверждают:

- схему расположения кадастровых кварталов в границах территории кадастрового района с их номера в кадастровом районе;
- описание прохождения границ кадастровых кварталов.

Два этапа деления кадастрового района на кадастровые кварталы:

- 1) утверждение схемы расположения кадастровых кварталов;
- 2) формирование и утверждение описания прохождения их границ.

Основой для издания приказов о кадастровом делении территории кадастрового района является «Проект кадастрового деления». Данный проект на стадии разработки необходимо согласовывать с соответствующими территориальными отделами, федеральными государственными учреждениями на территории кадастрового округа.

Содержание проекта:

- анализ ранее проведенного «кадастрового зонирования» территории и предложения по уточнению (изменению) прохождения границ сформированных кадастровых кварталов;
- предложения по прохождению границ кадастровых кварталов, формируемых из территорий, на которых ранее не проводилось кадастровое зонирование.

При разработке Проекта необходимо обращать внимание на использование при описании границ кадастровых кварталов, однозначно понимаемых и отражаемых на плановых материалах элементов местности.

К таким элементам относятся: крупные природные линейные объекты, просеки в лесу, а также созданные трудом человека линейные объекты, имеющие сплошную полосу отвода (железные и автомобильные дороги, трубопроводы и т. п.). В число используемых элементов местности включаются границы населенных пунктов (закрепленные на местности), а также улицы, проезды общего пользования и иные объекты, являющиеся планировочной основой застроенной территории.

Кадастровый квартал считается оптимальным по размерам, если существующие в границах кадастрового квартала земельные участки однородны по размерам и конфигурации, а общее количество узловых и поворотных точек границ земельных участков находится в пределах от 100 до 200 единиц. Кадастровый квартал включает: небольшие населенные пункты, кварталы городской, поселковой или иной застройки, а также территории, ограниченные на местности природными и искусственными объектами, отображаемыми на плановых материалах. На территории каждого кадастрового квартала создается и ведется дежурная кадастровая карта.

Для кадастровых районов, имеющих общее количество кадастровых кварталов более 500 (или для районов, для которых ранее было проведено кадастровое зонирование на зоны, блоки, массивы или иные единицы зонирования), рекомендуется выполнить в составе «Проекта кадастрового деления» объединение кадастровых кварталов в более крупные (условные) единицы кадастрового деления (блоки, массивы и т. п.). За основу такого объединения необходимо взять планировочное структурирование территории кадастрового района, позволяющее однозначно понимать на местности расположение отдельных ее фрагментов.

Количество уровней объединения устанавливается территориальным органом Росреестра в техническом задании на разработку Проекта. Для обеспечения возможности функционирования государственных автоматизированных информационных систем, содержащих сведения о земельных участках, общее количество разрядов десятичного номера кадастрового квартала не должно превышать **семи**.

Постановка на кадастровый учет составного земельного участка – единого землепользования осуществляется органами кадастрового учета в соответствии с порядком, установленным действующими нормативными актами.

Деление территории кадастрового района на кварталы является основой постановки расположенных в их границах

земельных участков на государственный кадастровый учет с присвоением в установленном порядке кадастровых номеров земельным участкам.

1.3. Система присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости

Согласно Гражданскому кодексу РФ (ст. 130), к *недвижимым вещам* (недвижимое имущество, недвижимость) *относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно*. В категорию недвижимости включены леса, многолетние насаждения, плодородный почвенный слой, древесно-кустарниковая растительность, колодцы, скважины, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы и другие природные и искусственные объекты.

Кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при кадастровом и техническом учёте (инвентаризации) и сохраняется, пока он существует как единый объект зарегистрированного права, и служит для его идентификации.

Кадастровый округ – часть территории РФ, в пределах которой ведется реестр земель кадастрового округа. На практике по административному делению кадастровый округ совпадает с сухопутными границами субъекта РФ, а также включает в себя поверхность внутренних вод и территориальных морей, прилегающих к сухопутной части субъекта РФ (рис. 1).

Кадастровый округ делится на кадастровые районы (рис. 2) и территориально совпадает с границами административно-территориальных единиц субъекта РФ. Законодательство предусматривает, что водная поверхность в пределах границ субъекта

Учебное издание

Попова Ольга Евгеньевна

КАДАСТРОВОЕ ДЕЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ
КАДАСТРОВОГО ОКРУГА И ПОСТАНОВКА
НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Редактор Т.С. Володина
Технический редактор Н.В. Удлер
Дизайн обложки О.Е. Попова

Подписано в печать 19.05.2020.
Формат 60×84/16. Бумага офсет. Гарнитура Таймс.
Усл. печ. л. 4,42. Уч.-изд. л. 4,00. Тираж 60 экз. Зак. № 61.

Изд-во ТГАСУ, 634003, г. Томск, пл. Соляная, 2.
Отпечатано с оригинал-макета в ООП ТГАСУ.
634003, г. Томск, ул. Партизанская, 15.