**ТЕМА 2. Основные понятия, термины и определения,** **используемые в профессиональной деятельности профиля «Городской кадастр».**

Вопросы:

1. Основные термины и определения.
2. Понятие кадастра недвижимости, мониторинга земель, управления городскими территориями, территориального планирования, прикладной геодезии, инженерного обустройства территории населённых пунктов.
3. Понятие землеустройства и межевания земель.
4. Понятие технической инвентаризации объектов капитального строительства.

**1.Основные термины и определения, используемые в профессиональной деятельности профиля «городской кадастр»**

**Арендатор -** юридическое или физическое лицо, получающее на за­конных основаниях во временное пользование объект недвижимости**.**

**Арендная плата -** плата, выплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости. Включает амортиза­ционные отчисления от стоимости арендованного объекта, а также часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необ­ходимого использования взятого в аренду объекта недвижимости (арендный процент).

**Арендодатель -** юридическое или физическое лицо, которое явля­ется собственником или балансодержателем объекта (недвижимого иму­щества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах.

**Аукцион публичный -** способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно выставляют для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяются продавцом, а покупателем считается лицо, предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставляемый объект недвижимости.

**База данных -** объективная форма представления и организации совокупности данных (статей, расчетов и так далее), систематизированных таким образом, чтобы эти данные могли быть найдены и обработаныс помощью электронной вычислительной машины.

**Благоустройство –** деятельность физических и юридических лиц, направленная на преобразование внешнего облика городской среды и повышение её потребительских качеств.

**Временные сооружения (киоски, павильоны и т.д.) -** сооружения из сборно-разборных металлических конструкций, утеплителя, облицовки из современных штучных отделочных материалов, металлопластиковых стеклопакетов и дверей, без подвалов и фундаментов под ограждающие стены.

**Выписка из ЕГРП** Выписка из ЕГРП является основным подтверждением наличия либо отсутствия права, ограничения или обременения на недвижимое имущество.

**Геодезическая сеть сгущения -** геодезическая сеть, создаваемая для развития геодезической сети более высокого порядка, предназначенная для координатного обеспечения государственного кадастра недвижимости, государственного мониторинга земель и землеустройства**.**

**Государственный кадастр недвижимости (ГКН)** Систематизированный свод сведений и документов об объектах кадастрового учёта, прошедших государственный кадастровый учёт, а также сведений об административно-территориальном и кадастровом делении.

**Государственный кадастровый учёт (ГКУ)** Описание и индивидуализация в Едином государственном реестре объектов недвижимости, в результате чего каждый объект недвижимости получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимости и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учёт сопровождается присвоением каждому объекту недвижимости кадастрового номера. То есть ГКУ – это акт признания и подтверждения государством существования объекта кадастрового учёта с характеристиками, включенными в государственный кадастр недвижимости.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории города в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Градостроительное планирование -** пространственно-планировочная организация городских территорий с разработкой генерального плана развития города или его частей.

**Градостроительная ценность территории -** мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию.

**Доверенность -** это письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть предъявлено представляемым непосредственно соответствующему третьему лицу.

**Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП)** Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращённых правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях

**Жилые помещения -** квартира в многоэтажном или малоэтажном жилом доме, частный жилой дом (индивидуальный - дом, состоящий из одной квартиры; блокированный - дом, состоящий из двух и более квартир) - помещения, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитии, отвечающие требованиям, установленным для жилых помещений государственными нормативами и правилами.

**Капитальное строительство –** строительство любых объектов, для возведения которых требуется проведение земляных и строительно-монтажных работ по устройству заглубленных фундаментов, возведению несущих и ограждающих конструкций, подводке инженерных коммуникаций.

**Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства –** мероприятия, включающие в себя 1) подготовку документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания); 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства**.**

**Земельный участок** - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь и правовой режим.

**Зонирование территорий -** Деление поселенческой территории на зоны с определённым видом их градостроительного использования или ограничений такого использования

**Износ -** снижение первоначальной стоимости объектов недвижимости в процессе их использования.

**Имущественное право -** вещное право, право использования како­го-либо имущества определенным образом, право на получение дохода от использования объекта недвижимости.

**Инвестиции -** долгосрочные вложения капитала, имущественных и интеллектуальных ценностей в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получении прибыли и (или) достижения положительного социального эффекта; недвижимость, приобретенная для получения доходов или прибыли.

**Имущественный комплекс** Совокупность используемых по одному назначению объектов имущества, права на которые оформлены как на одну вещь.

**Инвестор**- лицо, вкладывающее средства в недвижимость для извлечения дохода; - держатель закладной, для которого банк осуществляет обслужива­ние ипотечного кредита.

**Ипотека -** залог недвижимости с целью обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику. Может иметь место:

залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответству­ющим земельным участком или правом пользования им для получе­ния долгосрочной ссуды;

обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при кото­ром залогодержатель имеет право в случае невыполнения залогода­телем обязательства получить удовлетворение (компенсацию) за счет заложенной недвижимости.

**Кадастровая выписка** Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из Государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, то любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

**Кадастровая граница земельного участка** Кадастровые границы земельного участка определяются специалистами землеустроительной организации на основании контурной съёмки земельного участка, проведения сверки с данными ГКН и согласования проекта границ с соседями землевладельца данного участка.

**Кадастровое деление** Специальное «техническое» деление территории РФ с целью присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости при проведении ГКУ и локализации объектов недвижимости с точностью до кадастрового квартала.

**Кадастровая оценка объекта недвижимости -** деятельность по определению кадастровой стоимости объекта недвижимости;

**Кадастровая стоимость объекта недвижимости -** специальный способ определения стоимости объекта недвижимости методами массовой оценки на установленную дату на базе рыночной стоимости.

**Кадастровый инженер** Физическое или юридическое (бюро кадастровых инженеров) лицо, соответствующее требованиям ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и имеющее право осуществлять деятельность по формированию объектов кадастрового учёта.

**Кадастровый квартал** Наименьшая единица кадастрового деления территории кадастрового района.

**Кадастровый номер** Уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учёта (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

**Кадастровый округ** Единица кадастрового деления, границы которой, как правило, совпадают с границами субъектов РФ.

**Кадастровый паспорт объекта недвижимости** Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из Государственного Кадастра Недвижимости, содержащую необходимые сведения для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Кадастровый план территории (КПТ)** Выписка, содержащая сведения ГКН о нескольких объектах недвижимости на территории одного кадастрового квартала, оформленная в установленном законодательством порядке. В КПТ отражаются сведения об учтённых земельных участках, в том числе – сведения ГКН о которых носят временный характер; сведения о прекративших существование земельных участках не отражаются.

**Кадастровый район** Единица кадастрового деления, границы которой, как правило, совпадают с границами административно-территориальных единиц на территории субъектов РФ.

**Категория земель** Обобщённый перечень целевых назначений, сгруппированных по признаку, установленному законодательством (ст. 77 – 103 ЗК РФ): сельскохозяйственное назначение; застройка и развитие поселений; эксплуатация объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи; отнесение территорий к особо охраняемым; отнесение к лесному фонду; отнесение к водному фонду; отнесение к землям запаса.

Категория земель – часть земельного фонда, в состав которой включены земельные участки, используемые в соответствии с установленным для них целевым назначением и разрешённым видом использования. Соответственно под переводом земель или земельных участков из одной категории в другую следует понимать изменение целевого назначения и вида разрешённого использования земельных участков в составе этих земель. А под изменением вида разрешённого использования – только присвоение земельному участку другого вида разрешённого использования, установленного для этой же конкретной категории земель.

**Капитальные вложения -** инвестирование в создание и воспроиз­водство основных фондов предприятия; затраты, в результате которых происходит увеличение основных средств (строительные, монтажные работы, приобретение оборудования, закладка и выращивание многолет­них насаждений). Источником финансирования капиталовложений могут являться федеральный и местные бюджеты; кредиты банков и других кредитных учреждений; собственные средства юридических и физических лиц средства иностранных государств, а также иностранных юридических и физических лиц.

**Капитальное строительство –** строительство любых объектов, для возведения которых требуется проведение земляных и строительно-монтажных работ по устройству заглубленных фундаментов, возведению несущих и ограждающих конструкций, подводке инженерных коммуникаций.

**Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства –** мероприятия, включающие в себя 1) подготовку документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания); 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства.

**Коэффициент застройки участка -** коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

**Критерии оценки -** установленное проектом или нормативным до­кументом количественное или качественное значение параметра, харак­теризующего прочность, деформативность и другие нормируемые харак­теристики строительной конструкции.

**Линейные объекты –** сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Межевой план** Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определённые внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или 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.

Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в объёме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также в установленном в законе случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ (далее – акт согласования местоположения границ).

**Межевание -** установление границ землепользования**.**

**Менеджмент (англ. *management -* управление) -** система экономи­ческого управления производством, которая включает совокупность принципов и приемов управления**.**

**Муниципальная собственность -** все виды имущества, принадлежа­щие на праве собственности городским и сельским поселением, а также другим муниципальным образованиям.

**Недвижимое имущество (недвижимость) -** земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые свя­заны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и не­жилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, права на которые подле­жат государственной регистрации.

**Недвижимая собственность -** 1) юридическое понятие, которое оз­начает совокупность (пакет) прав собственности на недвижимое имущество, включая право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от распоряжения недвижи­мым имуществом; 2) единство физического тела - недвижимости и права собственности на него.

**Некапитальное строительство –** строительство объектов из легких сборных конструкций, не предусматривающих устройство заглубленных фундаментов и подземных помещений.

**Нормативная документация (нормативный документ) -** 1) документация, устанавливающая комплекс норм, правил, положений, требо­ваний, обязательных при проектировании, инженерных изысканиях и строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий и сооружений, расширении и техническом перевооружении предприятий, а также при изготовлении строительных конструкций, изделий и материалов; 2) документ, устанавливающий правила, общие принципы или характери­стики, касающиеся различных видов деятельности или их результатов. *Примечание:* термин «нормативный документ» является родовым терми­ном, охватывающим такие понятия как стандарты и иные нормативные документы по стандартизации (в ранее принятых документах по стан­дартизации до окончания срока их действия или пересмотра допускает­ся применение термина «нормативно-технический документ» без его за­мены на термин «нормативный документ по стандартизации»); 3) нор­мы, правила, своды правил, регламенты и другие документы, соответ­ствующие основному определению; 4) документ, устанавливающий пра­вила, общие принципы или характеристики, касающиеся определенных видов деятельности или их результатов и доступный широкому кругу потребителей; 5) документ, устанавливающий правила, общие принципы или характеристики, касающиеся различных видов деятельности или их результатов. Термин «нормативный документ» в строительстве охваты­вает такие понятия как стандарты, строительные нормы и правила, тех­нические условия и т.п.

**Обременение** Наличие объекта (факта, события), неизбежно влекущего за собой возникновение ограничений (обременяющий фактор). Ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

**Объект индивидуального жилищного строительства –** отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем, три, предназначенные для проживания одной семьи.

**Объект капитального строительства –** здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Объекты отношений в сфере недвижимости** - права на земельные участки и другие объекты недвижимости, а также обязанности, возника­ющие в связи с правами на объекты недвижимости.

**Описание недвижимости -** отражение недвижимости в регистраци­онных документах. Требуется для определения материального объекта недвижимости, установления границ участка недвижимости, вычисле­ния его площади, характеристики положения участка по отношению к соседним и при передаче титула от одного собственника к другому. Опи­сание недвижимости - основа для выделения объекта оборота на рынке недвижимости, оно должно точно отражать состав недвижимого имуще­ства с учетом его составляющих.

**Опорно-межевая сеть -** геодезическая сеть специального назначения, предназначенная для координатного обеспечения государственного кадастра недвижимости, государственного мониторинга земель и землеустройства.

**Орган кадастрового учёта (ОКУ) -** Федеральный орган исполнительной власти, на который Правительством РФ возложены полномочия по ведению государственного кадастра недвижимости – Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии и подведомственное ей Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

**Ориентир -**  Естественный или искусственный объект местности.

**Отвод земель -** предоставление в установленном земельным зако­нодательством порядке и размерах, определяемых нормативными доку­ментами, земель (земельных участков).

**План земельного участка -** чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка, его площадь и ориентирование относительно меридиана. Планы бывают контурные, т.е. без изображения холмов, оврагов и т.п., и топографические с изображением рельефа местности.

**Планировка территории –** осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**Площадь земельного участка.** Площадью земельного участка, определённой с учётом установленных в соответствии с Федеральным законом требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

**Полоса отвода** Земля, занимаемая автомобильной дорогой с учётом проектного резерва её расширения, а также сооружениями, защитными лесонасаждениями, устройствами, необходимыми для ремонта и содержания автомобильной дороги.

**Право владения земельным участком** Возможность фактического обладания земельным участком в соответствии с действующим законодательством.

**Право пожизненного наследуемого владения земельным участком** Право владения, пользования и распоряжения им в части передачи его в аренду, безвозмездное срочное пользование и по наследству.

**Право пользования земельным участком** Закреплённая законом возможность хозяйственной эксплуатации земли путём извлечения её полезных свойств или получения от неё доходов.

**Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком** Право осуществлять без указания сроков владение и пользование этим участком в пределах, установленных законодательством, а также осуществлять распоряжение этим земельным участком в части передачи его в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка.

**Право распоряжения земельным участком** Право решать в соответствии с действующим законодательством, кем и каким образом может быть использован этот участок.

**Право собственности на земельный участок** Право владения, пользования и распоряжения земельным участком.

**Право срочного пользования земельным участком** Право осуществлять в течение определённого срока владение и пользование им в пределах, установленных законодательством.

**Правоудостоверяющий документ** Документ, подтверждающий факт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и выдаваемый уполномоченным государственным органом по государственной регистрации прав.

**Правоустанавливающий документ** Документ, на основании которого могут быть зарегистрированы права на недвижимое имущество, содержащий волеизъявление собственника о распоряжении недвижимым имуществом.

**Принципы оценки объектов недвижимости -** методические прави­ла, на которых основывается процесс оценки недвижимости, позволяю­щие оценщику правильно учесть влияние всего многообразия факторов, присущих рынку недвижимости, на стоимость объекта недвижимости.

**Перегородка -** внутренняя ограждающая конструкция, разделяющая смежные помещения в здании; перегородки бывают глухие и с проемами, полные и неполные (не доходящие по потолка), несущие и ненесущие, стационарные и передвижные или трансформируемые, расположение которых может изменяться без переделки других конструкций**.**

**Перепланировка -** изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. К перепланировке относятся:

• перенос и разборка перегородок (внутриквартирных);

• перенос и устройство дверных проемов;

объединение нескольких квартир в одну;

• разукрупнение многокомнатных квартир;

• расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;

• ликвидация темных кухонь и входов в кухни через жилые помещения;

• устройство вновь или переоборудование существующих тамбуров;

• устройство изолированных комнат и др.

**Переустройство -** установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

**Разрешённое использование** Целевое назначение земельного участка, установленное в соответствии с нормативным документом о территориальном зонировании.

**Ранее учтённый земельный участок (РУ ЗУ)** Земельный участок, сформированный и учтённый в установленном порядке на территории РФ до вступления в силу Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» (№221-ФЗ).

**Регистрация недвижимости -** совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

**Реестр частой собственности -** составная часть реестра собственно­сти, представляющая собой банк данных о собственниках (физических и юридических лицах) и об объектах частной собственности - предприя­тиях как имущественных комплексах, зданиях, сооружениях, строениях, нежилых помещениях на определенной территории.

**Реконструкция –** изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

**Рента -** регулярно получаемый доход с капитала, имущества или зем­ли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

**Риэлтор -** предприниматель, занимающийся операциями с недви­жимостью**.**

**Рынок —** 1) совокупность отдельных сегментов потребителей, ко­торые дифференцируют покупательский спрос и формируются в ре­зультате комплексного взаимодействия экономических, демографичес­ких, социальных и психологических факторов; 2) сфера экономики, в которой совершается процесс обращения товара в деньги и обратного превращения денег в товар; 3) совокупность взаимосвязанных актов купли—продажи массы товаров, произведенных в различных областях экономики; 4) система экономических отношений, складывающихся в процессе производства, обращения и распределения товаров (услуг), а также движения денежных средств, для которых характерна свобода субъектов в выборе покупателей и продавцов (контрагентов), опреде­лении цен, формировании и использовании ресурсных источников; 5) сфера обращения товаров и капиталов, а также движения рабочей силы и других факторов производства.

**Сегмент рынка -** 1) совокупность потребителей, одинаково реагирующих на один и тот же набор побудительных стимулов; 2) часть рынка, характеризующаяся однородной по своему экономическому поведению группой покупателей.

**Сервитут**  Право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества. Например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав.

**Собственник недвижимости -** физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости в пределах, установленных законом, объектив­ные права собственности на объект недвижимости.

**Субъекты права собственности (субъекты отношений в сфере не­движимости) -** собственники объектов недвижимости: граждане, юридические лица, уполномоченные органы представительной и исполни тельной государственной власти РФ, субъектов РФ, уполномоченные органы местного самоуправления.

**Строительство –** создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Тамбур** - проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.

**Территориальная зона** Часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков.

**Управление недвижимостью -** процесс планирования и принятия решений, реализации (регулирования) и контроля, необходимый для фор-мирования и достижения поставленных целей.

**Фасад -** внешняя вертикальная поверхность сооружения, образуемая наружной конструкцией, горизонтальными и вертикальными членениями, ритмом проемов (балконов, лоджий), архитектурными деталями и др. В зависимости от типа сооружения, формы его плана, местоположения различают главный, боковой, дворовый, садовый фасады.

**Формирование земельного участка -** индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Физический износ здания -** ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

**Формирование объекта кадастрового учета** - комплекс работ, обеспечивающих индивидуализацию объекта кадастрового учета, а также подготовку документов, необходимых для проведения государственного кадастрового учета.

**СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ**

ГКН – государственный кадастр недвижимости,

ГЗК – государственный земельный кадастр,

ГКУ – государственный кадастровый учет,

ДКК – дежурная кадастровая карта,

ЕГРЗ – единый государственный реестр земель,

ЕГРП – единый государственный реестр прав,

КК – кадастровый квартал,

КО – кадастровый округ,

КР – кадастровый район,

КУВС – книга учета выданных сведений,

КУЗ – книга учета заявлений,

КВ – кадастровая выписка,

КПЗУ – кадастровый паспорт земельного участка,

КПТ – кадастровый план территории,

ОГВ и МСУ – органы государственной власти и местного самоуправления,

ОКУ – орган кадастрового учета,

ОКС – объект капитального строительства,

ОМС – опорная межевая сеть,

ОН – объект недвижимости,

ОРП – орган регистрации прав,

ОТИ – органы технической инвентаризации,

СРФ – субъект Российской Федерации,

ФНС – Федеральная налоговая служба.

**2. Понятие кадастра недвижимости, мониторинга земель, управления городскими территориями, территориального планирования, прикладной геодезии, инженерного обустройства территории населённых пунктов.**

*Государственный кадастр недвижимости* (далее – ГКН) является систематизированным сводом сведений о недвижимом имуществе, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, о геодезической и картографической основе ГКН и кадастровом делении территории Российской Федерации (далее – кадастровые сведения).

Государственный кадастр недвижимости состоит разделов:

1) реестр объектов недвижимости;

2) кадастровые дела;

3) кадастровые карты.

Сведения государственного кадастра недвижимости используются при планировании использования земель, для государственной регистрации прав на землю и иное недвижимое имущество и сделок с ним, для проведения землеустройства, при государственном контроле (надзоре) за рациональным использованием и охраной земель, при совершении сделок с землей, для установления размеров платежей за землю, при предоставлении и изъятии земель.

Сведения государственного кадастра недвижимости имеют юридическую силу и государственный статус, они являются на сегодня единственно достоверными для налоговых, правоохранительных, судебных и иныхорганов.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, а также в кадастр вносятся сведения о прохожденииграницы Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий.

Принципы государственного кадастра недвижимости - единство технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечение общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений, сопоставимость кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Земельные участки и объекты капитального строительства становятся объектами сделок только после постановки на государственный кадастровый учёт. Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием земельного участка, созданием на земельном участке объекта капитального строительства (объекта недвижимости), либо изменением уникальных характеристик земельного участка, объекта капитального строительства. Сведения о физических, правовых и экономических характеристиках объектов недвижимости вносятся в ГКН из документов, представляемых в орган кадастрового учёта заинтересованными лицами (заявителями) либо органами государственной власти и местного самоуправления.

Источниками сведений об объектах недвижимости в государственном кадастре недвижимости являются:

1. сведения государственного земельного кадастра (ГЗК), поводившегося в РФ до 01.03.2008 года;
2. сведения об объектах капитального строительства, переданные в орган кадастрового учёта органами технического учёта и технической инвентаризации;

3. сведения из документов, предоставляемых в орган кадастрового учета заявителями;

4. сведения, поступающие в орган кадастрового учёта в порядке информационного взаимодействия от органов государственной власти и местного самоуправления:

- сведения о кадастровой стоимости земельных участков предоставляются органами местного самоуправления,

- сведения о прохождении Государственной границы РФ – Министерством иностранных дел РФ;

- сведения о прохождении границ между субъектами РФ, о границах муниципальных образований, о границах населенных пунктов, о границах территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий, об установлении или изменении категорий земель, разрешенного использования адреса и т.п.) – органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления;

- сведения о лесах и водных объектах расположенных на земельных участках – органами, осуществляющими ведение государственного лесного и водного реестров.

Основным документом, являющимся основанием для постановки на государственный кадастровый учёт и внесения в ГКН сведений о земельном участке является Межевой план. Основным документом, являющимся основанием для постановки на государственный кадастровый учёт и внесения в ГКН сведений об объектах капитального строительства, расположенном на земельном участке, является Технический план. Межевой план изготавливается в результате проведения кадастровых работ, заключающихся в установлении на местности и согласовании со смежными землепользователями границ земельных участков, установлению категории земель и вида разрешённого использования земельного участка, определении площади и других характеристик земельного участка. В соответствии с действующим законодательством проводить кадастровые работы и изготавливать Межевой план и Технический план имеет право только аттестованный кадастровый инженер - физическое лицо, имеющее действующий квалификационный аттестат.

Ведение государственного кадастра недвижимости и кадастровый учет осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и подведомственным ему ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра», их структурными подразделениями в субъектах РФ.

Государственный кадастр недвижимости ведётся с использованием автоматизированной системы АИС ГКН.

*Государственный мониторинг земель* является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды) и представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

Задачами государственного мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;

2) информационное обеспечение государственного земельного надзора, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами мониторинга и управления земельными ресурсами. Порядок осуществления государственного мониторинга земель устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

*Управление городскими территориями*.

Целью управления современным городом является поддержание системы жизнеобеспечения территориальной общности на основе разработанной экономической политики в рамках действующей системы общественного разделения труда.

Объект управления – вся территория в пределах городской черты: земельные участки отличающиеся по характеру использования и правовому статусу, а также земли общего пользования.

Предмет управления – процессы организации использования территории, которые в пределах городской территории обеспечивают реализация всего многообразия потребностей его жителей. Многообразие потребностей приводит к многообразию способов использования городских земель.

Способы управления:

- территориальная организация использования земли (землеустройство, планировка, зонирование и др.)

- инженерное обеспечение использования земли (инженерные коммуникации);

- установление правового статуса земель (собственность, пользование, аренда, ограничения, обременения);

-установление направлений и видов использования земель (разрешённое использование);

- внедрение экономически и экологически эффективных технологий использования земли;

- анализ природного и экономического состояния земель;

- экологическое благоустройство городской территории, регулирование плотности застройки и расселения

- формирование и развитие транспортной инфраструктуры города;

- иные мероприятия, влияющие на статус и состояние земель.

Субъектом осуществления управленческой деятельности на территории города является муниципалитет. Муниципалитетом является представительный орган власти, осуществляющий функции законодателя и контролера в пределах границ муниципального образования. Исполнительные функции муниципалитета лежат на институте мэрии (управы), составной части муниципалитета. Исполнение муниципалитетом основополагающих управленческих функций становится возможным при максимально полном учете всех операций, осуществляющихся на подведомственной территории.

*Территориальное планирование*. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальное планирование – это планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Документами территориального планирования муниципальных образований являются:

1) схемы территориального планирования муниципальных районов;

2) генеральные планы поселений;

3) генеральные планы городских округов.

В соответствии со статьей 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовка генерального плана поселения, генерального плана городского округа может осуществляться применительно ко всей территории такого поселения или такого городского округа. Содержание генерального плана определено статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

*Прикладная геодезия*. Геодезия – это наука о методах определения фигуры и размеров Земли и изображения ее поверхности на картах и планах, а также о способах проведения различных измерений на поверхности Земли, в околоземном пространстве и на других планетах. Прикладная геодезия – один из разделов общей геодезии, где, используя современные электронные и спутниковые приборы, профессиональное программное обеспечение, занимаются подготовкой строительства, созданием планов и карт в следующих видах деятельности:

- выполнение работ по созданию геодезических, нивелирных сетей и сетей специального назначения;

- выполнение топографических съемок, графического и цифрового оформления их результатов;

- проведение работ по геодезическому сопровождению строительства и эксплуатации зданий и инженерных сооружений.

*Инженерное обустройство территории населённых пунктов*. Понятие «Инженерное обустройство территорий населенных пунктов» включает:

– инженерную подготовку территории для строительства,

– инженерное оборудование территорий населенных пунктов,

– систему озеленения населенных пунктов,

– благоустройство населенных пунктов.

«Инженерное обустройство застроенных территорий» предполагает овладение теоретическими знаниями и практическими навыками в области инженерной подготовки территории для строительства (схема вертикальной планировки), проектирования и размещения сетей инженерного оборудования (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, очистных и канализационных сооружений, систем теплофикации, связи и др.) в населенных пунктах. «Озеленение и благоустройство территорий населенных пунктов» предусматривает изучение вопросов проектирования и организации благоустройства и озеленения населенных пунктов. По градостроительным нормам удельный вес всех озелененных территорий различного назначения в пределах застройки городов должен быть не менее 40%.

**4. Понятие землеустройства и межевания земель.**

Землеустройство представляет собой систему мероприятий, направленных на организацию использования земель, составление территориальных и внутрихозяйственных планов. Землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства. Основным нормативно-правовым актом, регламентирующим порядок проведения землеустройства, является Федеральный закон от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве». Землеустройство осуществляется на всех землях независимо от их целевого назначения и форм собственности. Объектами землеустройства являются территории субъектов РФ, территории муниципальных образований, территориальные зоны и земельные участки.

Основные направления землеустройства включают в себя:

- разработку федеральных и региональных программ использования и охраны земельных ресурсов и схем землеустройства с учетом экономических, градостроительных, экологических и иных особенностей территории;

- установление (восстановление) на местности границ административно-территориальных образований, изменение городской черты, поселковой черты и черты сельских поселений, границ земельных участков субъектов земельных отношений по единой государственной системе;

- составление проектов землеустройства по упорядочению существующих землевладений и землепользований с устранением неудобств в расположении земель;

- определение границ земельных участков, установление их границ и отвод в натуре (на местности), оформление планов (чертежей) границ, подготовку документов для государственного кадастрового учёта и удостоверения прав на земельные участки;

- разработку рабочих проектов по рекультивации нарушенных земель, защите почв от водной и ветровой эрозии, селей, оползней, подтопления, заболачивания, иссушения, уплотнения, засоления, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами, по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, сохранению и повышению плодородия почв;

- обоснование размещения и установления границ особо охраняемых территорий;

- проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, агрохимических, геоботанических, историко-культурных и других обследований, а также изыскательских работ;

- проведение инвентаризации всех земель и систематическое выявление неиспользуемых земель, используемых нерационально и не по целевому назначению.

Мероприятия по землеустройству оформляются в установленном порядке в виде утвержденной землеустроительной документации - прогнозов, программ, схем и проектов, материалов обследований и изысканий. Землеустроительная деятельность проводится за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов и заказчиков государственными проектными организациями, другими предприятиями и физическими лицами.

*Межевание земель* представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади. Установление и закрепление границ на местности выполняют при получении гражданами и юридическими лицами новых земельных участков, при купле - продаже, мене, дарении всего или части земельного участка, а также по просьбе граждан и юридических лиц, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности. Восстановление границ земельного участка выполняют при наличии межевых споров, а также по просьбе граждан и юридических лиц в случае полной или частичной утраты на местности межевых знаков и других признаков границ принадлежащих им земельных участков.

**4. Понятие технической инвентаризации объектов капитального строительства.**

В системе управления недвижимым имуществом населённых пунктов одним из основных направлений является достоверный технический учёт, который основывается на систематическом обследовании объектов недвижимости и проведении технической инвентаризации зданий и сооружений.

Слово «инвентаризация» в переводе с латинского означает точную опись наличного имущества. Сочетание слов «техническая инвентаризация» представляет собой выявление в натуре и опись объектов капитального строительства государственной, муниципальной и частной собственности.

Техническая инвентаризация представляет собой систему сбора, обработки, хранения и выдачи информации о наличии, составе, местоположении, техническом состоянии, стоимости и принадлежности объектов капитального строительства на основе результатов периодических обследований в натуре.

Предметом технической инвентаризации зданий и сооружений являются строения на стадии распределения и эксплуатации. Передвижные, временные строения не подлежат технической инвентаризации.

Единицей учета при инвентаризации является инвентарный объект. Техническую инвентаризацию объектов недвижимости осуществляют аккредитованные организации технической инвентаризации, которые ежегодно представляют в налоговые органы сведения об объектах капитального строительства.

Основными задачами государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства являются:

а) обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

б) формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;

в) обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

г) информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости;

д) сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета.

Инвентаризационно-техническая документация имеет многоцелевое назначение. Она используется в том числе:

- в капитальном строительстве - для разработки схем районной планировки, сравнения вариантов застройки по критерию стоимости сносимых строений, разработки проектов вскрытия котлованов, планирования воспроизводства жилищного фонда, контроля качества вводимых в эксплуатацию зданий, контроля качества строительной исполнительной документации;

- в финансовой системе - для взимания земельной ренты, определения размера налогов на строения, государственного обязательного страхования, расчетов компенсации за сносимые строения, исчисления госпошлины при свершении сделок;

- в социальной сфере - для выдачи гражданам разрешений на строительство жилых домов и служебных строений, определения уровня благоустройства населенных пунктов и строений, учета и распределения жилых и нежилых зданий и помещений, установления фактов самовольного строительства, определения границ землевладений, расчетов рыночных запасов топлива для населения, выдачи разрешений на продажу домов и строений, исчисления размеров квартплаты и арендных платежей, определения пригодности зданий для использования по тому или иному назначению;

- в жилищно-коммунальном хозяйстве - для планирования работ по капитальному ремонту, разработки проектов и смет на реконструкцию и ремонт, определения стоимости основных фондов и их фактического износа.