

ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ СВЕДЕНИЙ О РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Ранее учтенные земельные участки

Росземкадастром в апреле 2001 года был разработан нормативно-технический документ для территориальных органов, устанавливающий технические правила подготовки и оформления сведений о земельных участках, кадастровый учет которых проводился до вступления в силу Федерального закона «О государственном земельном кадастре» от 02.01. 2000г. № 28-ФЗ, (далее –

ранее учтенные земельные участки) к отражению в государственном реестре земель кадастрового района и на дежурной кадастровой карте.

Отражение сведений о ранее учтенных земельных участках в государственном реестре земель кадастрового района и на дежурной кадастровой карте является подготовительной работой к кадастровому учету вновь образованных земельных участков и проводится с целью обеспечения проверки представленных документов о межевании на соответствие данным государственного земельного кадастра и обеспечения уникальности кадастровых номеров, присваиваемых земельным участкам при их кадастровом учете.

Подготовка сведений о ранее учтенных земельных участках к внесению в государственный реестр земель кадастрового района и дежурную кадастровую карту заключается в инвентаризации всех имеющихся документированных сведений о земельных участках, расположенных в пределах одного конкретного кадастрового квартала с составлением инвентаризационной описи.

Инвентаризационная опись представляет собой сложный документ, состоящий из перечня ранее учтенных земельных участков, инвентаризационного плана (схемы, чертежа) земельных участков в квартале, скомплектованных в одно инвентаризационное дело.

В перечень ранее учтенных земельных участков последовательно включаются:

- земельные участки, которым присвоены кадастровые номера в соответствии со структурой, утвержденной постановлением правительства РФ от 15.04.1996 г. «Об утверждении Положения о структуре и порядке учета кадастровых номеров объектов недвижимости ...»;
- земельные участки, которым присвоены кадастровые номера по ранее действующим ведомственным нормативным актам;
- земельные участки, которым при проведении кадастрового учета не присвоены кадастровые номера.

Для определения земельных участков, подлежащих включению в инвентаризационную опись конкретного кадастрового квартала, анализируются все имеющиеся документы, представляющие собой систематизированные (обобщенные) сведения о земельных участках:

- правоудостоверяющие документы;
- правоустанавливающие документы;
- дежурная кадастровая карта (план);
- межевые дела;
- землеустроительные дела;
- материалы изысканий и обследований;
- поземельные книги;
- журналы учета кадастровых номеров;

- списки плательщиков земельного налога и арендной платы по состоянию на дату инвентаризации сведений с подтверждением осуществления указанных платежей;
- вторые экземпляры свидетельств о праве собственности на землю (государственных актах и иных аналогичных документах);
- во вторых экземплярах зарегистрированных в установленном порядке договоров аренды земельных участков;
- утвержденные материалы инвентаризации земель;
- сведения земельно-информационных систем.

Вышеперечисленные документы находятся в органах местного самоуправления, технической инвентаризации (БТИ), территориальных органах Росземкадастра (Роснедвижимости).

Для создания инвентаризационного плана земельных участков в квартале используются документы, которые содержат графическое описание. План выполняется в масштабе, позволяющем понять взаимное расположение и конфигурацию участков. В качестве картографической основы для изготовления инвентаризационного плана используется топографическая основа соответствующего масштаба, адресная схема квартала, чистый лист бумаги.

На инвентаризационном плане проставляются номера узловых и поворотных точек границ земельных участков, использованные для обозначения точек в правоудостоверяющих документах.

С использованием подготовленного инвентаризационного плана составляется каталог координат поворотных точек границ земельных участков с указанием инвентарных номеров участков. Список узловых и поворотных точек границ земельных участков в кадастровом квартале используется для установления соответствия между инвентарными номерами точек на инвентарном плане и номерами точек в каталоге координат. Инвентарные номера узловых и поворотных точек предназначены для идентификации точек при описании земельных участков в формах ГРЗ КР (Ф.1.7 – Ф.1.9) и на дежурной кадастровой карте.

Составленные и подписанные инвентаризационные описи и планы специалистами Росземкадастра были переданы по акту приема-передачи в орган кадастрового учета (Земельная кадастровая палата) для внесения в государственный земельный кадастр.

Внесение сведений в ГКН о ранее учтенном земельном участке может осуществляться на основании обращения в орган кадастрового учета заинтересованного лица. Указанные сведения включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости на основании одного из следующих документов:

- свидетельства о праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на землю, оформленного в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.03.92 №

177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения»;

- государственного акта, удостоверяющего право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей граждан, предприятий, учреждений, организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств, оформленного в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.91 № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования»;
- свидетельства на право собственности на землю, оформленного в соответствии с Указом Президента РФ от 27.10.93 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»;
- документа, содержащего решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданного уполномоченным органом (организацией) в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания;
- выписки из похозяйственной книги, оформленной в соответствии с приказом ФРС от 29.08.2006 № 146 «Об утверждении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок»;
- договора аренды земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган кадастрового учета.

Кроме того, внесение сведений о ранее учтенном земельном участке может осуществляться на основании документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет такого участка или государственную регистрацию права собственности на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления или органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в орган кадастрового учета по его запросам. Указанные органы представляют в орган кадастрового учета по его запросам все имеющиеся у них сведения и копии документов о соответствующем участке в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения такого запроса. С момента представления указанных выше документов орган кадастрового учета в срок не более чем десять дней обеспечивает включение полученных сведений и документов в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости и не позднее данного срока предоставляет запрашиваемые сведения об участке (кадастровая выписка, кадастровый паспорт).

2. Ранее учтенные объекты капитального строительства

Объектами недвижимости, перенос которых осуществляется в базу ГКН, являются: здания, сооружения, помещение и объект незавершенного строительства. В органах технической инвентаризации на данные объекты имеются технические паспорта объекта недвижимости, полученные как по результатам технической инвентаризации, так и по результатам государственного технического учета. Материалы пообъектно сформированы в инвентарные дела и хранятся в архивах органов технической инвентаризации (ОТИ) и в соответствии с действующим законодательством являются федеральной собственностью.

Перенос информационных ресурсов из ранее созданных кадастров в базу ГКН осуществляется путем создания электронных копий технических паспортов, включающих в себя структурированное информационное содержание технического паспорта, состоящее: а) из электронного документа, содержащего сведения об объекте технического учета, б) электронных (в т.ч. графических) образов всех страниц технического паспорта.

Основной целью оцифровки архивов БТИ является обеспечение условий перехода к осуществлению с 1 января 2013 года государственного кадастрового учета зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства в соответствии с законом о кадастре недвижимости в части исполнения положений статьи 45 вышеназванного закона о сборе и включении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, в том числе обеспечение передачи ОТИ в органы кадастрового учета по месту расположения соответствующих объектов недвижимости копий технических паспортов объектов технического учета.

В рамках выполнения работ реализуются задачи по созданию единой системы государственного кадастрового учета, обеспечивающей индивидуализацию и идентификацию объектов недвижимости, информационному наполнению государственного кадастра недвижимости, созданию механизма доступа к информационным ресурсам государственного кадастра недвижимости.

Работы по оцифровке архивов БТИ выполняются с учетом следующих требований:

- количества инвентарных дел на определенную дату;
- количества и перечня пунктов хранения архивов ОТИ;
- анализа степени прироста (изменения) количества и состава инвентарных дел, количества подачи заявлений в ходе осуществления государственного технического учета;
- степени износа инвентарных дел (доля ветхих инвентарных дел);
- используемого программного обеспечения ОТИ;
- комплектности и наличия в составе инвентарных дел технических паспортов в электронном виде.

Результатом работы является получение перечня актуализированных объектов недвижимости в бумажном и электронном виде для проведения кадастровой оценки.

После получения материалов из архивов производится фотографирование или сканирование обложек инвентарных дел и страниц актуальных технических паспортов, т.е. составленных по данным последней технической инвентаризации (вшитых в первую группу документов), фотографируются (сканируются) все страницы, включая ситуационные и поэтажные планы и экспликации. Основные требования к фотообразу – визуальная идентичность получаемого электронного образа страницы технического паспорта должна полностью соответствовать его бумажному оригиналу, при этом масштаб формируемого изображения должен составлять 1:1 его оригинала.

Государственный кадастровый учет или государственный учет объектов недвижимости (технический учет), осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу (1 марта 2008 года) Федерального закона о государственном кадастре недвижимости, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или технический учет, которых не осуществлен, но права, на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены Управлением Росреестра (Регистрационной службой) условные номера в порядке, установленном в соответствии с ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Землеустроительная документация, включенная в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, документы государственного земельного кадастра, а также технические паспорта, оценочная и иная хранящаяся в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-техническая документация об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и тому подобное) являются федеральной собственностью. Хранение и использование указанных документов и документации осуществляется в установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти порядке.

Сведения о ранее учтенных объектах недвижимости включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в сроки и в порядке, установленные Минэкономразвития РФ. В срок до 1 января 2013 года органы и организации БТИ, осуществившие государственный технический учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, передают в органы кадастрового учета по месту расположения соответствующих объектов недвижимости заверенные уполномоченными должностными лицами БТИ копии технических паспортов соответствующих зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

При включении сведений и соответствующих документов о ранее учтенном здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строи-

тельства в соответствующие разделы ГКН такому объекту недвижимости присваивается кадастровый номер.

Орган или организация, осуществляющие хранение учетно-технической документации о ранее учтенном здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, выдает по запросу любого лица в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения указанного запроса кадастровый паспорт такого объекта. Выдача указанного кадастрового паспорта осуществляется за плату, размер которой устанавливается субъектом Российской Федерации. Предельный максимальный размер такой платы устанавливается Правительством Российской Федерации.

Никто не вправе требовать от собственника ранее учтенного здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства либо иного лица осуществления плановой, внеплановой или иной технической инвентаризации (переучета, повторного описания, формирования и тому подобного) данного объекта недвижимости в связи с выдачей кадастрового паспорта данного объекта недвижимости или государственной регистрацией прав на данный объект недвижимости и сделок с ним.

Отсутствие в ГКН кадастровых сведений о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства не является основанием для отказа в выдаче (направлении) кадастрового паспорта такого объекта недвижимости. При этом отсутствие кадастровых сведений о таком объекте недвижимости не может являться основанием для приостановления осуществления государственной регистрации прав на такой объект недвижимости.

Кадастровый паспорт ранее учтенного земельного участка не выдается (не направляется), и орган кадастрового учета принимает решение об отказе в выдаче (направлении) такого паспорта в случае, если:

- отсутствуют кадастровые сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка;
- одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем.

При принятии решения об отказе в выдаче (направлении) кадастрового паспорта вместо кадастрового паспорта соответствующего земельного участка заявителю направляется решение и кадастровая выписка о данном земельном участке, содержащие имеющиеся общедоступные кадастровые сведения о данном земельном участке. В решении должны быть указаны обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, а также рекомендации по их устранению. Решение об отказе в выдаче (направлении) кадастрового паспорта может быть обжаловано в судебном порядке.

Орган кадастрового учета вправе уточнять местоположение границ ранее учтенного земельного участка, а также местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке с использованием картографической основы кадастра в порядке, установленном Минэкономразвития. Соответствующие сведения в ГКН вносятся на основании материалов работ по такому уточнению.

Кадастровые планы, технические паспорта, иные документы, которые содержат описание объектов недвижимости и выданы в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу закона о кадастре недвижимости (1 марта 2008 года) в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости.