

Московский Архитектурный институт
(Государственная академия)

Кафедра «Градостроительство»
Доцент Золотова Елена Владимировна

П Р Е Д С Т А В Л Я Е Т
Программу профессиональной подготовки

ОСНОВЫ КАДАСТРА
(ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ)

Кадастр (фр. cadastre) — список, реестр чего-либо или кого-либо, например, землепользователей, подлежащих налогообложению. Само это слово происходит от средневекового лат. *catastrum*, т. е. *capitastrum* (от *caput* — голова), которое означало регистр душ, подлежавших поголовной подати.

Кадастр – систематизированный свод сведений, получаемый путем непрерывных наблюдений (мониторинга) над соответствующим объектом.

Градостроительный кадастр

Государственный градостроительный кадастр - государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости. (Градостроительный кодекс РФ 1998 ст. 54)

Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности ИСОГД - систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений. (СТ 56 Гр К РФ 2004, ред. 2017)

Основные подходы к ведению ИСОГД как комплексной системы управления территорией.

- ИСОГД – муниципальная геоинформационная система, позволяющая собирать разномасштабные, полученные из разных источников данные о территории в едином проекте.**
- ИСОГД – хранилище архивных документов.**
- ИСОГД – система автоматизации документооборота, связанного с градостроительной деятельностью.**
- ИСОГД – система сбора и предоставления информации.**
- ИСОГД – инструмент планирования развития территории муниципального образования.**
- ИСОГД – система мониторинга использования территории.**

Градостроительная деятельность

Развитие территорий городов и других населённых пунктов осуществляется в форме градостроительной деятельности, включающей следующие стадии:

- территориальное планирование;
- генеральный план;
- правила землепользования и застройки,
- градостроительное зонирование; - планировка территории;
- архитектурно-градостроительное проектирование;
- строительство;
- капитальный ремонт и реконструкция объектов строительства.

В результате градостроительной деятельности решаются такие задачи, как:

- комплексная территориальная организация производства и расселения населения;
- планомерное преобразование сложившейся городской застройки в упорядоченную систему расселения;
- развитие транспортных систем и улично-дорожной сети;
- повышение уровня благоустройства и озеленения территории, развитие инженерных коммуникаций и объектов;
- использование и обогащение природных ландшафтов;

Государственный кадастр недвижимости

Государственный кадастр недвижимости (ГКН) — это установленная государством система учета, регистрации и оценки земель, которая направлена на регулирование земельных отношений и включает сведения о правовом, хозяйственном и природном состоянии земель (техническое, экономическое и правовое описание земель).

Функции Государственного кадастра недвижимости:

- учетная (Государственный учет объектов недвижимости)
- информационная (сбор информации об объекте недвижимости)
- фискальная (создание налоговой базы).

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, функции по государственной кадастровой оценке.

Единый Государственный Реестр Недвижимости — это достоверный источник информации об объектах недвижимости на территории Российской Федерации. Кадастровый учет, возникновение и переход права на объекты недвижимости подтверждаются выпиской из ЕГРН.

Реестр прав на недвижимость

В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечёт за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

Гос. регистрация

Сведения об объекте недвижимости

Сведения о лице, обладающим правом собственности или иным вещным правом

Сведения о наличии обременений (сервитут, залог и тп).

Единый госреестр

Реестр прав на недвижимость, кадастр
недвижимости

Реестр сведений о
границах особых зон

Реестровые дела

Кадастровые карты

Книги учета
документов

Кадастровое деление территории

Кадастровое деление территории Российской Федерации выполняется в целях ведения государственного кадастра недвижимости и присвоения земельным участкам кадастровых номеров.

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

Кадастровым округом является часть территории Российской Федерации, в границах которой осуществляется ведение государственного реестра земель кадастрового округа.

Кадастровый район включает в себя территорию административно-территориальной единицы субъекта Российской Федерации.

Кадастровый массив — совокупность кадастровых кварталов, образующая планировочно-обособленный массив городской территории, ограниченный автомагистралями, железнодорожными ветками, реками и другими естественными границами.

Кадастровый квартал — совокупность земельных участков, образующая компактный земельный массив, границы которого совпадают с внешними границами образовавших его участков, ограниченных улично-дорожной сетью, и / или красными линиями, и / или естественными границами. В качестве кадастрового квартала может быть представлен городской квартал или совокупность мелких кварталов, городской парк, промышленная или коммуникационная зона, земли сельхозпредприятий. Кадастровый массив — совокупность кадастровых кварталов, образующая планировочно-обособленный массив городской территории, ограниченный автомагистралями, железнодорожными ветками, реками и другими естественными границами.

А:Б:В:Г- 77:01:0001001:0001, где

А — номер кадастрового округа — два знака (77 — в границах Московского городского кадастрового округа);

Б — номер кадастрового района в кадастровом округе — два знака;

В — номер кадастрового квартала в кадастровом районе — семь знаков;

Г — номер земельного участка в кадастровом квартале — четыре знака (для вновь образованных земельных участков

Кадастровый план территории

На кадастровом плане присутствуют сведения: выделены кадастровые кварталы — совокупность земельных участков, образующая компактный земельный массив, границы которого совпадают с внешними границами образовавших его участков, ограниченных улично-дорожной сетью и / или красными линиями и / или естественными границами.

От проезжей части до линии застройки 1,5 м — тротуар, 2 м — зеленая полоса; кадастровый номер участка в кадастровом реестре; место нахождения территории; площадь территории; категория земельного участка; виды разрешенного использования; описание смежных границ.

Вся информация кадастрового плана используется при осуществлении оценочного зонирования территории, необходимого для вычисления кадастровой (рыночной) стоимости участка земли, так же учитывается при проведении расчета налога на недвижимое имущество (фискальная функция).

Кадастровый план фрагмента города
Район Центральный, город Саров
Масштаб 1:2000

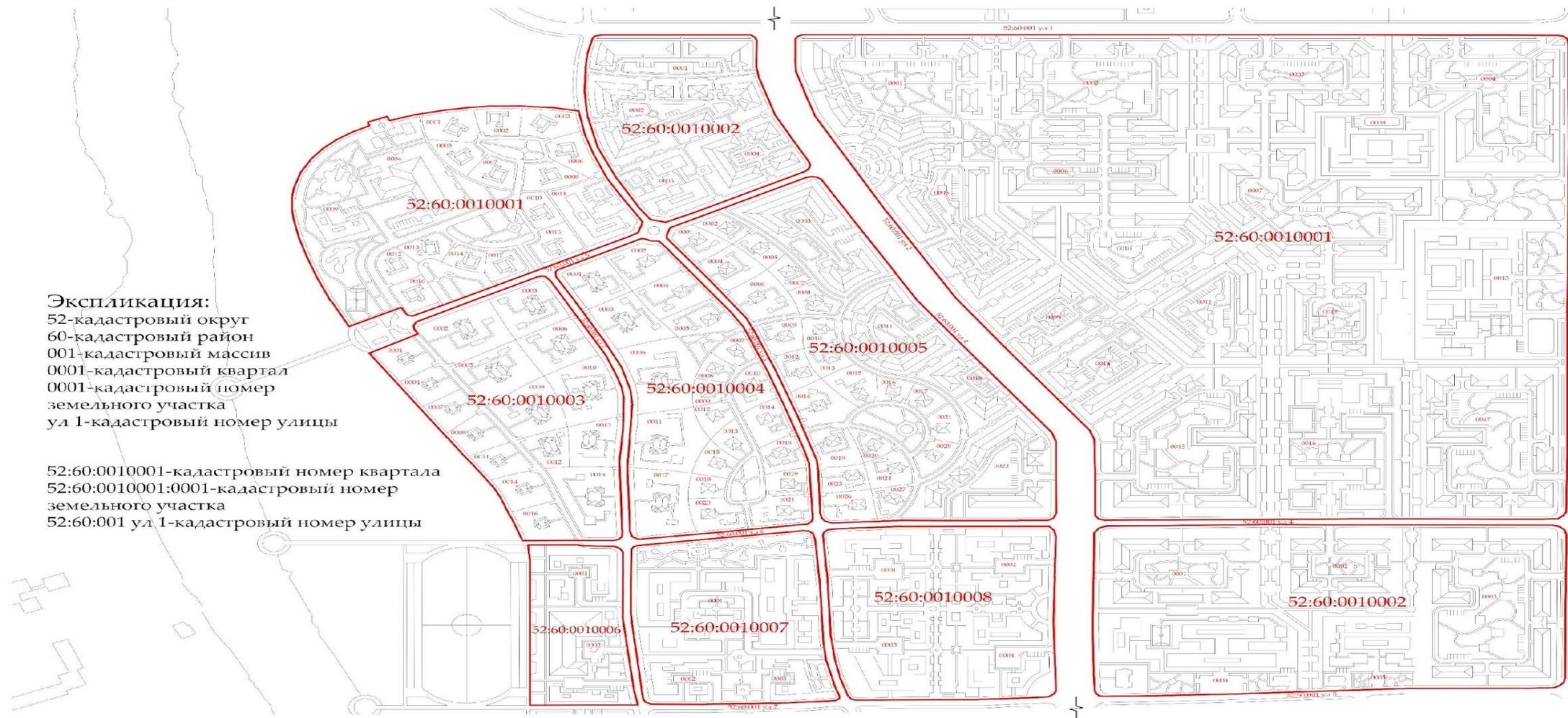


Рис. Кадастровый план (Образец студенческой работы)

Присвоение и регистрация адресов объектов недвижимости

Адрес — структурированное описание по установленной форме совокупности реквизитов местоположения объекта на местности (земельного участка, владения, здания, сооружения), однозначно определяющее данный объект в соответствии с установленным для него кадастровым номером;

В целях согласованного ведения государственного кадастра недвижимости, формирования единой системы информации о недвижимом имуществе, введен единый порядок присвоения и регистрации адресов объектов недвижимости в городе Москве.

Адрес определяется ГУП "ГлавАПУ" (территориального подразделения ГУП "ГлавАПУ") - по согласованию с Департаментом земельных ресурсов города Москвы

Адрес здания, **сооружения утверждается (присваивается)** правовым актом префектуры административного округа или соответствующего муниципального образования (городского округа, поселения) с обязательным приложением дежурного адресного плана (фрагмента) территории учетного городского квартала на основании Единой государственной картографической основы г. Москвы

Адреса зданий и сооружений, введенных в эксплуатацию, **регистрируются и подтверждаются** в

Адресном реестре зданий и сооружений города Москвы в МосгорБТИ с присвоением учетных номеров зданиям и сооружениям на территории г. Москвы.

Адресный план является картографическим материалом, содержащим информацию о пространственном расположении, конфигурации и адресе объекта, в том числе и улично-дорожной сети с элементами планировочной структуры.

На адресном плане подписаны названия улиц, номера домов (четные и нечетные стороны улиц) с учетом центра города и основной транспортной магистрали.

Адресный план фрагмента города
Район Центральный, город Саров
Масштаб 1:2000



Экспликация:

- 52:60:001 ул.1-ул. Академика Харитона
 - 52:60:001 ул.2-ул. Академика Сахарова
 - 52:60:001 ул.3-пр-т. Октябрьский
 - 52:60:001 ул.4-ул. Победы
 - 52:60:001 ул.5-ул. Зеленая
 - 52:60:001 ул.6-ул. Пионерская
 - 52:60:001 ул.7-ул. Александровича
-
- 52:60:001 ул.1-ул. Академика Харитона
 - 52:60:001 ул.2-ул. Победы
 - 52:60:001 ул.3-пр-т. Ленина
 - 52:60:001 ул.4-ул. Пионерская
 - 52:60:001 ул.5-ул. Александровича

Рис. Адресный план (Фрагмент студенческой работы)

Межевание земельного участка

Межевание земельного участка — комплекс работ по установлению, восстановлению на местности границ земельного участка с закреплением поворотных точек межевыми знаками и определением их плоских прямоугольных координат, а также площади земельного участка.

Обязательный этап межевания земельных участков — определение границ объекта землеустройства на местности, их согласование и закрепление межевыми знаками.

Проект межевания территории

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Сервитут и законодательные аспекты его использования

Сервитут в архитектурно-градостроительном проектировании

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком (Гражданский Кодекс РФ). Он представляет собой возможность владельца одного участка пользоваться благами соседнего участка.

Сервитут (от латинского "servitus" --, служение вещи) - это обременение земельного участка (любой другой недвижимости) правом ограниченного пользования другими лицами.

Сервитут может быть установлен в следующих формах: **публичный, частный, постоянный и срочный формы** (Земельный кодекс РФ).

Публичный сервитут устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основании градостроительной документации и правил застройки в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами.

Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости.

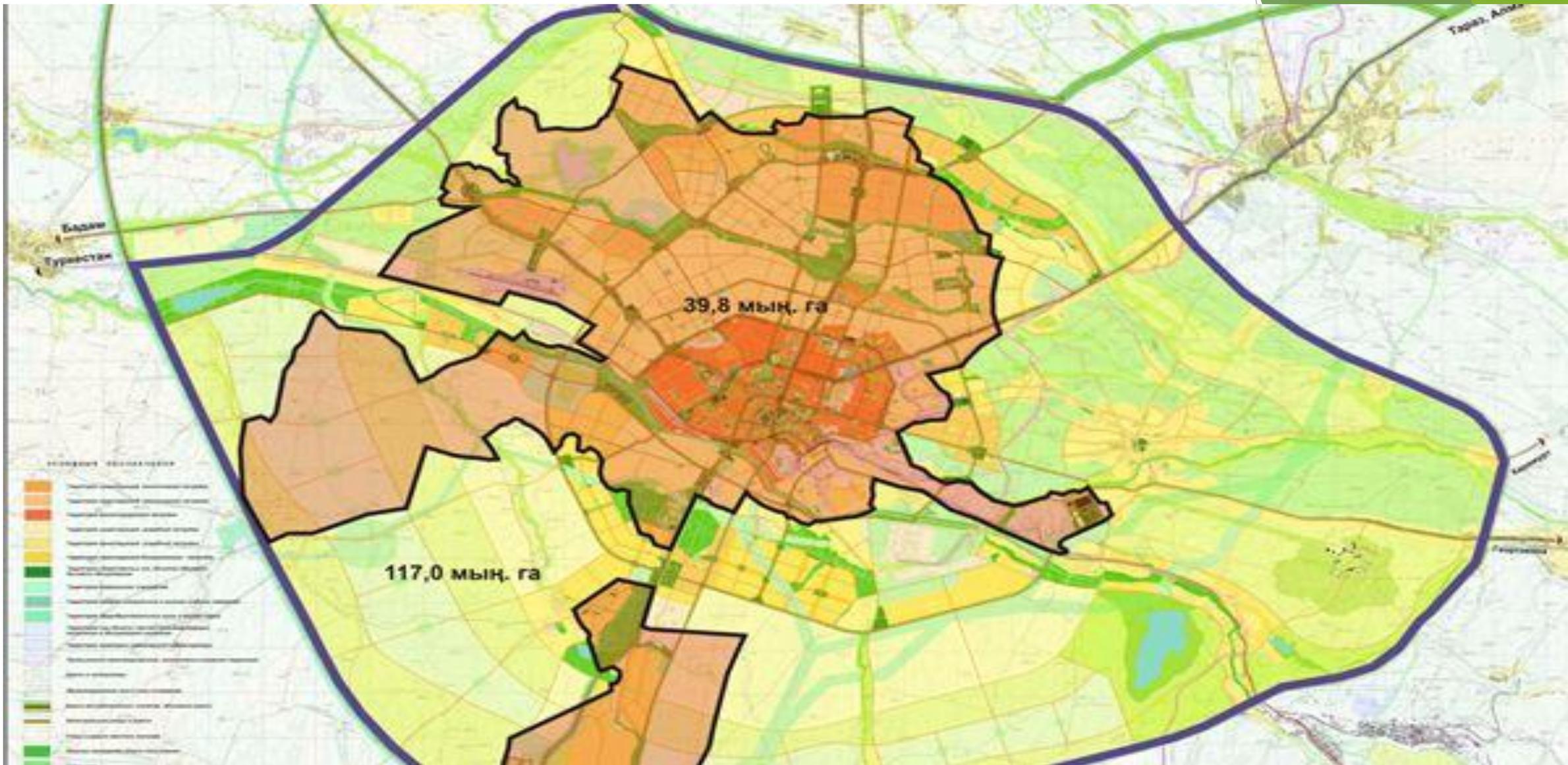


Рис. Зона действия публичных сервитутов.

Экономическая Кадастровая оценка

В ходе проведения *Экономической Кадастровой оценки* определяются количественные и качественные характеристики территории, объектов недвижимости для проектных разработок – генерального плана и учитываются экономические, правовые и информационные аспекты Государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Градостроительного кадастра (ИСОГД).

Для выполнения комплексного ценового зонирования и определения дифференцированной ставки земельного налога выделяются территории различного функционального использования или назначения, например, земли жилой застройки (по типам); земли общего пользования, включая земли, занятые лесами, водными объектами; земли, занятые предприятиями промышленности, транспорта, энергетики, связи; земли, используемые для сельскохозяйственного производства, границы территорий, застроенных однотипными жилыми домами — малоэтажной усадебной жилой застройкой, малоэтажной жилой застройкой без приусадебных участков, многоэтажной секционной застройкой (3–5 этажей, 6–9 этажей, 10–12 этажей) и др. жилой застройкой и др. так называемые планировочные участки.

Повышающие или понижающие коэффициенты относительной ценности территории определяют с учетом следующих факторов:

- доступность для населения центра города, объектов культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах микрорайона, квартала или иной планировочной единицы местного значения;
- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;
- инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным воздействиям природы;
- рекреационная ценность территории.

Результатом работ по Экономической Кадастровой оценке Земель Поселений являются: удельные показатели кадастровой стоимости земель поселений и / или удельные показатели кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов по видам функционального использования в границах поселений. Удельные показатели кадастровой стоимости земель служат основой для расчета кадастровой стоимости земельных участков при



Золотова Е.В. Основы кадастра: Учебник для вузов. — М.: Академический Проект, 2012. —413 с. — (Gaudeamus: Библиотека геодезиста и картографа). ISBN 978-5-8291-? В учебнике изложены теоретические и практические вопросы Кадастра (территориальные информационные системы). Рассматривается развитие кадастра в России и за рубежом, нормативно-правовая основа Кадастра. Представлены виды кадастров (ГКН, ИСОГД, лесной, водный и кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых), их содержание, назначение и использование. Дано описание кадастрового деления территории и адресации недвижимости, а также составление кадастрового и адресного планов поселений и др. (градостроительная документация) и экономической оценки территории. Рассмотрены темы межевания земельных участков. Изложены некоторые вопросы геодезии и фотограмметрии, которые являются основой кадастровых работ (электронная тахеометрия, лазерное сканирование, спутниковые системы позиционирования ГЛОНАСС/GSP, обмеры недвижимости и др.) Учебник предназначен для студентов архитектурных и строительных специальностей вузов и может быть рекомендован специалистам в области кадастра и землеустройства.

Спасибо за внимание!

Электронная почта- elenvzolote@yandex.ru