

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Московский государственный университет геодезии и картографии»
(МИИГАиК)

Учебно-методическое пособие по дисциплине
КАДАСТРОВЫЙ АУДИТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания по выполнению контрольной работы
«Кадастровый аудит земельного участка»
для студентов очной и заочной формы обучения по направлению
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Составители: Атаманов С.А., д.т.н., профессор
Григорьев С.А., д.т.н., профессор
Рекомендовано к использованию в учебном процессе
МИИГАиК решением Редакционно-издательского совета
(протокол № от «_» _____ 2023 г.)

Рецензенты: Литвиненко М.В., декан Заочного факультета
МИИГАиК, д.п.н.
Цыпкин Ю.А., профессор кафедры Городского кадастра
ФГБОУ ВО ГУЗ, д.э.н.

Москва 2023

Оглавление

1 Требования к знаниям и умениям студента по результатам самостоятельной учебно-познавательной деятельности в ходе выполнения работы	3
2 Условия допуска работы к защите. Общий порядок допуска выполненных студентами работ к защите во время очных занятий (сессии)	3
3 Задания контрольной работы	4
4 Методические указания по выполнению контрольной работы	4
5 Идентификация исходного документа	4
6 Извлечение и форматно-логические преобразования характеристик из документа	5
7 Выполнение экспертных проверок и анализ результатов	6
8 Методические указания по оформлению контрольной работы. Общие требования	9
9 Вопросы для самоконтроля	10
10 Перечень рекомендуемой литературы	10
Приложение 1	11
Приложение 2	12

1 Требования к знаниям и умениям студента по результатам самостоятельной учебно-познавательной деятельности в ходе выполнения работы

Цель выполнения проектирования – получить объективную картину для оценки возможности законно использовать объект недвижимости (на примере земельного участка).

В результате самостоятельной учебно-познавательной и проектной деятельности в области кадастрового аудита объектов недвижимости в ходе выполнения работы студент должен:

1) знать:

- основные термины и определения;
- основы сбора, извлечения и анализа документированных сведений ЕГРН;
- экспертные проверки;

2) уметь:

- собирать, подготавливать, обрабатывать и анализировать сведения о характеристиках объекта недвижимости;
- выполнять экспертные проверки характеристиках объекта недвижимости;
- подготавливать экспертно-аналитический отчет и оценивать основные риски законного использования объекта недвижимости.

2 Условия допуска работы к защите. Общий порядок допуска выполненных студентами работ к защите во время очных занятий (сессии)

Результат проверки	Действия студента
Работа допущена к защите без исправлений	Студент передает контрольную работу в электронном виде.
Работа допущена к защите с исправлениями	Сделав исправления в контрольной работе, где это указано преподавателем, студент передает его в электронном виде.

Работа не допущена к защите	Сделав исправления в контрольной работе по указанию преподавателя, студент присылает его на проверку повторно , до тех пор, пока он не будет принят.
------------------------------------	---

3 Задания контрольной работы

Контрольная работа состоит из трех частей:

1. Идентификация исходного правоудостоверяющего (правоподтверждающего) документа на земельный участок;
2. Извлечение и форматно-логические преобразования характеристик объекта недвижимости из исходного документа в случае необходимости;
3. Выполнение экспертных проверок характеристик и анализ результатов.

4 Методические указания по выполнению контрольной работы

5 Идентификация исходного документа

В качестве исходного правоудостоверяющего (правоподтверждающего) документа на земельный участок студент выбирает выписку из ЕГРН на любой земельный участок с объектом капитального строительства (ОКС).

Затем необходимо внимательно изучить исходные документ, руководствуясь теоретическим материалами лекций (Таблица — Пример идентификации документа о недвижимости). Результаты идентификации исходного документа оформить в табличной форме.

Таблица 1 – Идентификация документа

№ п/п	Этап	Результат
1	Определение формы документа	
2	Определение оригинальности документа	
3	Определение оригинального названия документа (реквизит «заголовок к тексту»)	

4	Определение названия документа в соответствии с установленными классификаторами Росреестра	
5	Определение остальных реквизитов документа	
6	Определение метаданных	

6 Извлечение и форматно-логические преобразования характеристик из документа при необходимости

В соответствии с порядком ведения ЕГРН из документа извлекаются и нормализуются основные характеристики исследуемого объекта недвижимости. Форматно-логическому преобразования подвергается оригинальные название, значение и размерность (при наличии) как правило следующих характеристик земельного участка:

- местоположение;
- площадь;
- категория земель;
- виды разрешенного использования.

При нормализации руководствоваться следующими данными:

- для местоположения (адрес) можно воспользоваться расширенным поиском в ФИАС <https://fias.nalog.ru/ExtendedSearch>;
- площадь должна быть в кв.м;
- категория земель в соответствии с названиями категорий по ЗК РФ;
- вид разрешенного использования необходимо проверить по действующему классификатору видов разрешенного использования земельных участков.

Результаты задания необходимо свести в таблицу (для примера нормализации заполнена одна строка курсивом для характеристики: «площадь: 6 соток»).

Таблица 2 – Форматно-логические преобразования (нормализация) характеристик

№ п/п	Ориг. название	Нормали- зация	Ориг. значение	Нормали- зация	Ориг. размерно- сть	Нормали- зация
1	Площадь	-	6	600	соток	кв.м
2						
...						

7 Выполнение экспертных проверок и анализ результатов

Кадастровый аудит позволяет оценить качество и достоверность зарегистрированной информации, необходимость приведения объекта в порядок, идентифицировать и выявить возможные мошеннические действия, оценить качество административной работы и предупредить о потенциальных рисках, их существенности и устранимости.

Проведенный кадастровый аудит должен дать некий исчисляемый результат (оценку риска), выражающийся, например, в стоимости работ, которые необходимо выполнить для приведения объекта недвижимости в порядок.

Таблица 3 – Выполнение экспертных проверок границы

№ п/п	Проверяемая характеристика	Что и как проверяется	Что из этого следует при отрицательном статусе проверки
1	Координаты	Наличие координат характерных точек (X, Y)	Граница не соответствует требованиям законодательства. Нужно проводить длительную процедуру уточнения и согласования границ. Возможны риски, связанные с земельными спорами
2	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка	Наличие погрешности определения координат точек границы. В случае наличия соответствие Приказу от 23 октября 2020 г. № П/0393	Граница не соответствует требованиям законодательства. Нужно проводить длительную процедуру уточнения и согласования границ. Возможны риски, связанные с земельными спорами

Таблица 4 – Выполнение экспертных проверок ОКС

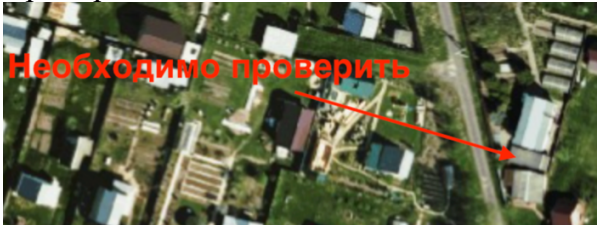
№ п/п	Проверяемая характеристика	Что и как проверяется	Что из этого следует при отрицательном статусе проверки
1	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	Наличие координат у учтенных в ЕГРН ОКС. Проверяются кадастровые номера зданий, сооружений, расположенных на проверяемом земельном участке. Если они есть в выписке, значить их местоположение должно быть определено в координатах на ПКК. Пример: 	Возможна приостановка регистрационных действий, риск постройки объекта вне границ земельного участка или не в соответствии с правилами землепользования и застройки (самовольная постройка)
2	Отсутствие ОКС, не учтенных в ЕГРН	На участке не должно быть незарегистрированных капитальных построек. Проверяется по открытым данным дистанционного зондирования. Пример: 	Возможна приостановка регистрационных действий, риск наличия самовольной постройки

Таблица 5 – Выполнение экспертных проверок ограничений (обременений)

№ п/п	Проверяемая характеристика	Что и как проверяется	Что из этого следует при отрицательном статусе проверки
1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Отсутствие записей о зарегистрированных ограничениях прав и обременениях. Изучается суть ограничения, если это залог – необходимость получения согласия залогодержателя, если приаэродромная	Необходимость получения согласия третьих лиц на изменение или преобразование объекта недвижимости. Необходимость согласований в случае строительства на земельном участке

		территория – согласования при строительстве	
2	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, особые отметки	Отсутствие пересечений с зонами с особыми условиями использования территорий. Проверка выполняется с помощью ПКК (включить слой территориальные зоны и ЗОУИТ) или местной ИСОГД, если она доступна (РГИС МО https://rgis.mosreg.ru , ИСОГД Москвы https://gisogd.mos.ru/map)	Необходимость согласований в случае строительства на земельном участке

Таблица 6 – Выполнение проверок градостроительных требований

№ п/п	Проверяемая характеристика	Что и как проверяется	Что из этого следует при отрицательном статусе проверки
1	Виды разрешенного использования	Соответствие вида разрешенного использования по ЕГРН, установленному в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ). Включить слой территориальные зоны в РГИС МО https://rgis.mosreg.ru или ИСОГД Москвы https://gisogd.mos.ru/map . Если таких систем нет, то искать на сайтах местных администрация утвержденные ПЗЗ, затем по графической части находить месторасположение земельного участка и по текстовой части изучить описание соответствующей территориальной зоны. Пример (ЗУ в зоне СХ-2):	Возможна приостановка регистрации. Получение уведомления о приведении в соответствие, использование ЗУ не по назначению

			
2	Площадь	Соответствие площади установленным предельным (минимальным и максимальным) размерам. См. п.1	Необходимость проведения кадастровых работ по преобразованию

По результатам выполнения контрольной работы студент подготавливает экспертное заключение, в котором отражаются в свободной форме:

- ход выполнения кадастрового аудита с необходимым табличным и иллюстративным материалом;
- описывается какие действия и работы необходимо выполнить для приведения данного объекта недвижимости в порядок, какие временные и финансовые ресурсы потребуются для этого (для оценки можно воспользоваться информацией о сроках и стоимостях данных действий и работ в открытых источниках);
- делается общий вывод о возможностях использования проанализированного объекта недвижимости и оценка риска (общая стоимость всех необходимых работ и общие сроки).

8 Методические указания по оформлению контрольной работы.

Общие требования

Содержание и объем отчета о курсовом проекте:

1. Титульный лист (Приложение 1).
2. Оглавление (Приложение 2).
3. Описание хода выполнения контрольной работы.

9 Вопросы для самоконтроля

1. Что такое кадастровый аудит объекта недвижимости?
2. Зачем проводится кадастровый аудит объекта недвижимости?
3. Что конкретно выполняется в процессе кадастрового аудита объекта недвижимости?
4. Какие количественные показатели оценки риска использования объекта недвижимости получаются по результатам выполнения кадастрового аудита?

10 Перечень рекомендуемой литературы

- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022);
- Приказ Росреестра от 01.06.2021 N П/0241 (ред. от 29.10.2021) "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки"

Приложение 1

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Московский государственный университет геодезии и картографии»
(МИИГАиК)

Контрольная работа по дисциплине
КАДАСТРОВЫЙ АУДИТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

«Кадастровый аудит земельного участка»

студента очной/заочной формы обучения
по направлению 21.04.02 Землеустройство и кадастры

ФИО _____

Москва 20__

СОДЕРЖАНИЕ

	<i>стр.</i>
1 Оглавление	
2 Описание хода выполнения работы	