

**Государственный кадастровый
учет недвижимости.**

**Кадастровая стоимость земель в
Санкт-Петербурге**

ВЫПОЛНИЛ СТУДЕНТ ГРУППЫ 7/891

ДЮХИН ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ

Кадастр - систематизированный, официально составленный на основе периодических или непрерывных наблюдений свод основных сведений об экономических ресурсах страны.

- ▶ Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных сведений (Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ.)
- ▶ Кадастровый учет осуществляется для земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. Может применяться в отношении подземных сооружений

Не применяется в отношении:

- Участков недр
- Воздушных судов
- Морских судов
- Судов внутреннего плавания
- Космических объектов
- Предприятий как имущественный комплекс

- ▶ Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер (кадастровый номер), который присваиваются органом кадастрового учета.

Например, кадастровый номер объекта недвижимости:

47:01:1536001:1110 или 78:10:5550:23

47 или 78 – это кадастровый округ – Ленинградская обл./Санкт-Петербург

01 или 10 – кадастровый район – Выборгский/Калининский

1536001 или 0005550 – кадастровый квартал

1110 или 23 – земельный участок/ОКС

- ▶ В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на:
 - Кадастровые округа
 - Кадастровые районы
 - Кадастровые кварталы



- ▶ Кадастровым округом является часть территории РФ, в границах которой осуществляется ведение государственного реестра недвижимости кадастрового округа. Государственный реестр недвижимости кадастрового округа является составной частью Единого государственного реестра недвижимости.
- ▶ Кадастровый район включает в себя, как правило, территорию административно-территориальной единицы субъекта РФ. Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы.
- ▶ Кадастровый квартал включает в себя, как правило, небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории. Кадастровый квартал является наименьшей единицей кадастрового деления территории кадастрового района, на которую открывается самостоятельный раздел государственного реестра земель кадастрового района и ведется дежурная кадастровая карта (план).

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

- Вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
- Кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- Описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;
- Описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
- Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, если объектом недвижимости является помещение;
- Площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

В государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

- Ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения кадастрового номера, и дата его присвоения, сведения об организации или органе, которые присвоили номер;
- Адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости;
- Сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав;
- Сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения;
- Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;
- Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;
- Категория земель, к которой отнесен земельный участок;
- Разрешенное использование участка;
- Назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом);
- Назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение);
- Вид жилого помещения (комната, квартира);
- Назначение сооружения;
- Количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей;
- Материал наружных стен;
- Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или правообладатель объекта недвижимости;
- Сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;
- Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения;

Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:

▶ Реестр объектов недвижимости

- представляет собой документ, в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме.

▶ Кадастровые дела

- представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости.

▶ Кадастровые карты

- представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся кадастровые сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства.

Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются в виде:

- ▶ Кадастровой выписки (копии документа)
 - представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости.
- ▶ Кадастрового паспорта объекта недвижимости
 - представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.
- ▶ Кадастрового плана территории
 - представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.
- ▶ Кадастровой справки
 - представляет собой систематизированный свод кадастровых сведений об объектах недвижимости, расположенных на указанной в соответствующем запросе территории, или их отдельных видах.

- ▶ Кадастровый учет осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости в кадастровом округе, в границах которого расположен данный объект недвижимости.
- ▶ Орган кадастрового учета ведет государственный реестр кадастровых инженеров.
- ▶ Кадастровый инженер – физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и вправе осуществлять кадастровую деятельность.
- ▶ Кадастровый инженер может выбрать следующие формы организации кадастровой деятельности:
 - в качестве индивидуального предпринимателя;
 - в качестве работника юридического лица на основании трудового договора.
- ▶ По договору подряда на выполнение кадастровых работ кадастровый инженер обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ и передать заказчику соответствующие документы:
 1. Межевой план (для заявления о постановке на учет земельного участка);
 2. Технический план (для заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства);
 3. Акт обследования (для заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства)

Кадастровая деятельность – подготовка документов для кадастрового учета

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР
гражданин РФ
образование среднее профессиональное или высшее
не судим

индивидуальный
предприниматель

по трудовому договору

действующий квалификационный аттестат
печать, штампы, бланки
усиленная квалифицированная электронная подпись

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР
действует на основании

договор подряда

межевой план
или
технический план
или
акт обследования

Смета с твердой
ценой

ЗАКАЗЧИК

Кадастровая стоимость земель в Санкт-Петербурге

- ▶ С 19 июля 2011 года Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу» переименовано в Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Санкт-Петербургу, сокращенное наименование ФБУ «КП» по Санкт-Петербургу.
- ▶ Период кадастровой переоценки земли - не чаще чем один раз в три года и не реже чем один раз в пять лет. Основным показателем, используемым при кадастровой оценке земель, является кадастровая стоимость. В настоящее время, каждому кадастровому кварталу ставится в соответствие своя кадастровая стоимость. Работы по определению кадастровой стоимости земли в кадастровых кварталах на территории города Санкт-Петербурга выполнены во исполнение постановлений Правительства РФ.

Блок схема осуществления государственной кадастровой оценки земельных участков

Принятие решения об осуществлении государственной кадастровой оценки земельных участков



Подготовка конкурсной документации для проведения торгов на право заключения государственного контракта на осуществление кадастровой оценки земельных участков в Санкт-Петербурге и проведение конкурсных процедур на право заключения государственного контракта на осуществление кадастровой оценки земельных участков в Санкт-Петербурге



Принятие результатов работ по определению кадастровой стоимости земельных участков



Опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости земельных участков



Направление результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу



Утверждение результатов государственной кадастровой оценки земельных участков

В соответствии с данными Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (http://to78.rosreestr.ru/kadastr/cadastral_estimation/rez_kad_ozem), средние уровни кадастровых стоимостей земельных участков по районам Санкт-Петербурга составляют:

Наименование района Санкт-Петербурга	Средний уровень КС (руб.)
Адмиралтейский	40 158 855.50
Василеостровский	38 820 863.50
Выборгский	17 240 939.60
Калининский	37 363 775.65
Кировский	28 610 156.42
Колпинский	14 582 372.09
Красногвардейский	35 426 772.87
Красносельский	9 161 960.85
Кронштадтский	21 943 163.19
Курортный	16 115 246.83
Московский	28 843 882.77
Невский	32 604 233.14
Петроградский	37 182 327.08
Петродворцовый	15 072 860.92
Приморский	26 996 580.61
Пушкинский	11 925 626.79
Фрунзенский	27 991 950.57
Центральный	44 977 257.01

Группы видов разрешенного использования объектов оценки

Номер группы	Наименование вида разрешенного использования (укрупнено)
1	Для размещения жилого дома (жилых домов)
2	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы
3	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
4	Для огородничества
5	Для размещения кладбищ
6	Для размещения гостиниц
7	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и т.д.)
8	Для оздоровительных целей
9	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)
13	Для путей сообщения
14	Для природно-заповедных целей
15	Для ведения рыбного хозяйства
17	Для историко-культурных целей

Удельные показатели кадастровой стоимости земель районов Санкт-Петербурга (руб./кв.м)

Название района	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	17
Адмиралтейский	64 190.95	0.00	13 813.96	0.00	26 391.95	39 352.43	20 634.61	5 387.33	4 874.40	13 232.57
Василеостровский	30 150.08	2 193.57	9 337.58	0.00	11 964.19	34 035.30	20 441.01	5 031.29	4 585.96	6 247.99
Выборгский	13 392.32	3 721.74	4 033.51	1 597.36	4 206.16	8 748.02	8 128.77	4 422.06	2 104.26	4 021.62
Калининский	17 469.62	3 714.70	5 923.29	0.00	9 102.04	13 974.11	13 881.51	3 618.21	3 965.44	4 834.47
Кировский	20 747.64	5 028.44	4 999.58	3 293.40	8 405.42	20 683.46	11 495.86	2 730.43	3 291.80	5 678.46
Колпинский	12 208.91	2 532.85	2 049.61	2 284.36	3 611.26	5 175.18	4 466.29	2 616.56	1 603.80	2 088.52
Красногвардейский	26 037.90	2 625.45	6 960.02	1 768.86	9 346.60	0.00	10 099.15	4 163.34	2 972.88	5 955.27
Красносельский	11 651.86	2 720.29	2 650.72	1 725.44	5 821.84	4 962.71	3 638.80	3 755.01	1 783.55	2 792.06
Кронштадтский	16 539.98	8 858.74	1 822.53	0.00	3 702.28	0.00	7 937.72	4 925.04	1 122.84	1 667.25
Курортный	8 245.88	5 854.33	1 972.45	3 361.96	3 296.52	3 531.13	3 378.89	4 508.96	1 474.54	1 759.60
Московский	12 924.40	3 349.57	3 796.44	1 820.64	6 454.26	9 945.52	9 094.79	3 551.21	3 429.62	4 454.65
Невский	16 770.38	3 762.05	4 877.37	1 439.98	9 271.22	16 620.52	9 716.43	4 367.97	3 229.14	5 883.22
Петроградский	42 325.97	4 557.13	10 790.94	1 988.90	18 558.44	23 194.19	17 931.53	5 331.52	5 041.56	8 694.27
Петродворцовый	13 082.42	3 485.84	2 351.00	2 056.75	3 661.16	3 916.29	3 905.56	4 184.85	1 723.50	1 771.78
Приморский	11 559.13	6 100.95	5 383.79	2 038.67	8 652.69	9 694.46	3 654.95	2 909.93	2 662.53	4 303.37
Пушкинский	7 432.63	3 685.88	1 837.79	1 927.84	3 711.93	4 648.19	2 552.14	3 381.29	1 475.18	1 589.01
Фрунзенский	16 182.52	3 896.79	4 569.96	0.00	7 925.04	22 536.40	14 336.77	3 666.23	3 586.95	5 015.70
Центральный	57 738.90	6 757.48	14 136.33	0.00	30 865.67	39 928.71	23 132.48	5 036.91	5 388.08	13 794.63

Удельные показатели кадастровой стоимости земель Санкт-Петербурга (руб./кв.м)

Субъект РФ	Номер группы									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	17
Санкт-Петербург	16 475.83	4 098.14	4 383.58	2 290.22	7 534.23	12 312.89	7 622.52	4 111.49	2 529.19	4 198.85

- ▶ Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству СПб создана Региональная информационная система "Геоинформационная система Санкт-Петербурга" (РГИС), которая представляет собой государственную информационную систему исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, в состав которой входят сведения об объектах недвижимости, объектах землеустройства, картографическая, статистическая и иная информация.

Целями создания РГИС являются:

- ▶ Объединение информационных ресурсов органов государственной власти, органов местного самоуправления в Санкт-Петербурге и организаций;
- ▶ Комплексное распространение и представление гражданам и организациям информации о пространственных объектах из единого источника информации;
- ▶ Повышение инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга за счет представления актуальной и достоверной комплексной информации о пространственных объектах.

В РГИС включаются:

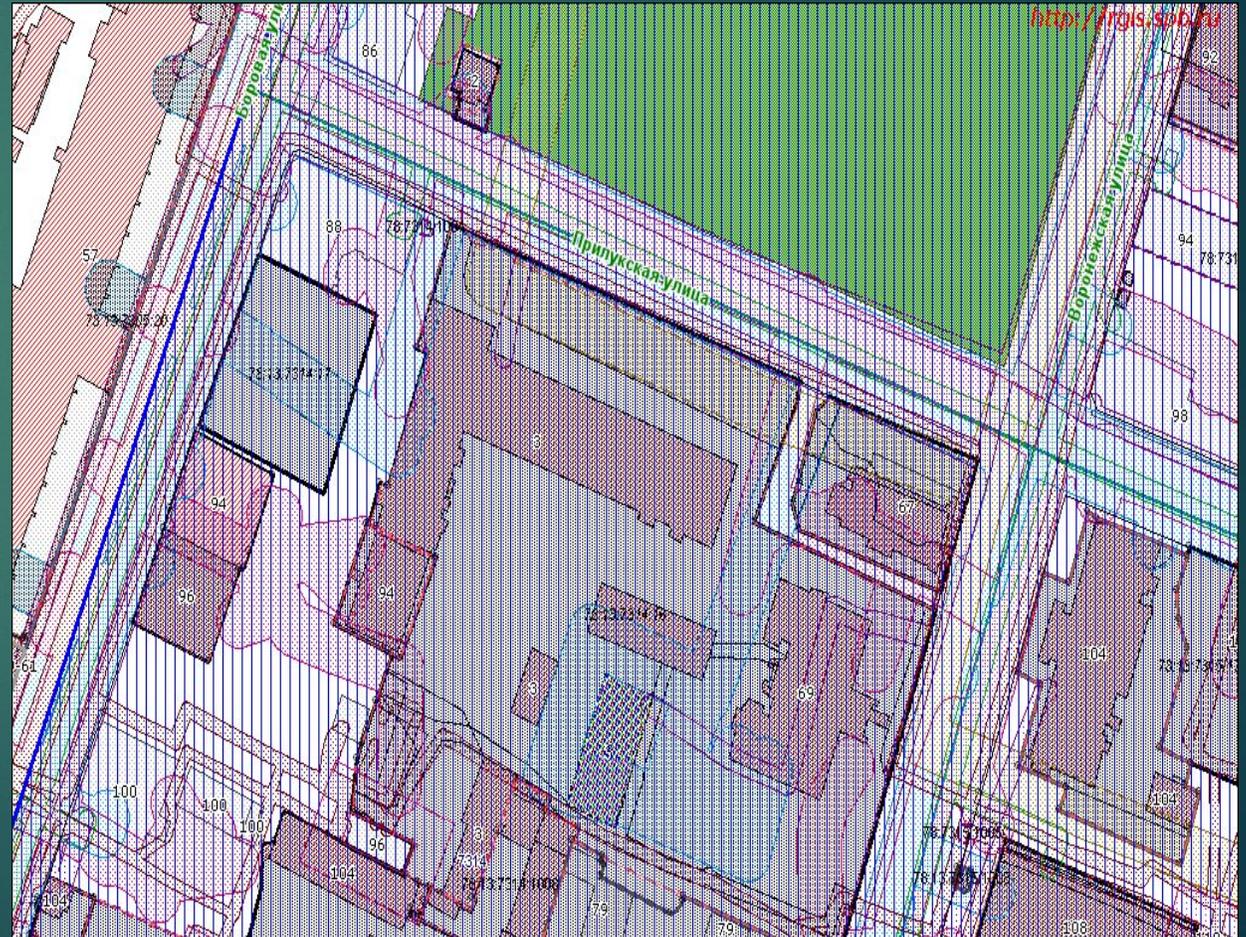
- ▶ Сведения об административно-территориальном устройстве Санкт-Петербурга;
- ▶ Классификаторы и кодификаторы адресов Санкт-Петербурга;
- ▶ Объектно-адресная система Санкт-Петербурга;
- ▶ Сведения о водных объектах на территории Санкт-Петербурга;
- ▶ Сведения об объектах землеустройства, земельных участках, в том числе обременениях земельного участка, ограничениях его использования;
- ▶ Сведения о зонах с особыми условиями использования, в том числе охранных зонах (водоохранных зонах водных объектов, охранных зонах инженерных коммуникаций, охранных зонах памятников природы и т.д.);
- ▶ Материалы градостроительного планирования и градостроительного зонирования, в том числе Генерального плана Санкт-Петербурга, правил землепользования и застройки, проектов планировки и проектов межевания;
- ▶ Сведения об объектах недвижимости, в том числе зданиях, сооружениях, линейных объектах, помещениях, расположенных на территории Санкт-Петербурга;
- ▶ Сведения о территориях объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, в том числе вновь выявленных объектах культурного наследия;
- ▶ Тематические карты;
- ▶ Сведения о зеленых насаждениях общего пользования;
- ▶ Материалы лесоустройства;
- ▶ Картографические материалы;
- ▶ Иные сведения, определяемые Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

РГИС позволяет отображать на экране дисплея требуемое место городской территории с масштабным отображением объектов адресной системы (улицы, железные дороги, водные объекты), объектов недвижимости, предоставляется информация об объектах недвижимости (кадастровая стоимость, административный район, муниципальный округ, код ОКАТО, кадастровый квартал, адрес строения, площадь строения, площадь земельного участка). Кроме того, доступны сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (Генплан, ПЗЗ, красные линии), объекты культурного наследия, адресные программы. Количество информационных

Например, кадастровая карта ГИС СПб для объекта по адресу строения ул. Прилукская улица, дом 3, корпус 2, литера А выглядит следующим образом

Сведения об объекте:

- ▶ Кадастровый номер 78:7314:16:18
- ▶ Кадастровое дело 13/02632
- ▶ Дата учета 06.03.2003
- ▶ Тип Нежилое
- ▶ Площадь общая (кв. м.) 239.6



-  Границы запросов сведений кадастра
-  Охранная зона Канонерского тоннеля
-  Техническая зона скоростной платной автодороги
-  Технические и охранные зоны метрополитена
-  Зоны охраняемого объекта
-  Зоны объектов культурного наследия
-  Зоны объектов культурного наследия
-  Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  Зоны подземных источников водоснабжения
-  Зоны подземных источников водоснабжения
-  Зоны подземных источников водоснабжения
-  Зоны подземных источников водоснабжения
-  Зоны подземных источников водоснабжения
-  Зоны подземных источников водоснабжения
-  Зоны подземных источников водоснабжения
-  Зоны природных объектов
-  Зоны природных объектов
-  Зоны природных объектов
-  Зоны природных объектов
-  Зоны природных объектов
-  Зоны природных объектов
-  Зоны природных объектов
-  Зоны водных объектов
-  Зоны сетей и сооружений связи
-  Зоны магистральных трубопроводов
-  Зоны линий электропередач и объектов электроснабжения
-  Зоны линий электропередач и объектов электроснабжения
-  Зоны линий электропередач и объектов электроснабжения
-  Зоны тепловых сетей
-  Зоны газораспределительных сетей
-  Зоны водопроводных и канализационных сетей
-  Зоны водопроводных и канализационных сетей
-  Базисные оси
-  Границы условных кадастровых кварталов
-  Ориентировочные границы заявок на межевание
-  Межевые знаки
-  Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию)
-  Принятые работы по межеванию земельных участков (Топореестры)
-  Части земельного участка (зоны по видам использования)
-  Части земельного участка (зоны особого режима использования)
-  Части земельного участка (экспликация зданий, сооружений)
-  Краткосрочная аренда до года
-  Краткосрочная аренда
-  Земельные участки
-  Кадастровые кварталы, кадастровая стоимость
-  Здания, сооружения
-  Водные объекты
-  Зеленые насаждения общего пользования
-  Внутриквартальное озеленение
- Геонимы (улицы, проспекты, площади и т.п.)
- Железные дороги
- Административные районы

