



Республика Молдова

АГЕНСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И КАДАСТРА

ПРИКАЗ Nr. 71
от 04.08.2017

**об утверждении Инструкции по содержанию и
разработке кадастровой документации при
формировании объектов недвижимости**

Опубликован : 27.10.2017 в Monitorul Oficial Nr. 371-382 статья № : 1911

ИЗМЕНЕН

[ПАЗОК17 от 15.03.18, МО167-175/25.05.18 см.715](#)

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО:

министр юстиции

Владимир ЧЕБОТАРЬ

№1262 от 16 октября 2017 года

На основании ст.20 ч.(1) Закона о формировании объектов недвижимого имущества и на основании п.8 лит.в) Постановления Правительства № 383 от 12 мая 2010 года об утверждении Положения об организации и функционировании Агентства земельных отношений и кадастра, структуры и предельной штатной численности его центрального аппарата ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Инструкцию по содержанию и разработке кадастровой документации при формировании объектов недвижимости согласно приложению.
2. Настоящий приказ опубликовать в Официальном мониторе Республики Молдова.
3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя генерального директора г-на Штефана Кригана.

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АГЕНСТВА ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ И КАДАСТРА**

Анатолие ГИЛАШ

№ 71. Кишинэу, 4 августа 2017 г.

[инструкция](#)

[Инструкция изменена ПАЗОК17 от 15.03.18, МО167-175/25.05.18 ст.715]

Приложение
к приказу Агентства земельных
отношений и кадастра
№ 71 от 4 августа 2017 года

ИНСТРУКЦИЯ

по содержанию и разработке кадастровой документации при формировании объектов недвижимости

Глава I. Общие положения

1. Инструкция по содержанию и разработке кадастровой документации при формировании недвижимости (далее - Инструкция) регулирует содержание и способ разработки кадастровой документации при формировании земельных участков независимо от способа их использования, отсутствия или наличия на них строений, формировании зданий и изолированных помещений, независимо от типа собственности, а также формирование земельных участков публичной собственности.
2. Она является обязательной для лиц, выполняющих кадастровые работы и для специалистов, которые имеют полномочия для согласований, приемки и регистрации в регистре объектов недвижимости.
3. В результате формирования составляется рабочий отчет, который принимает Агентство публичных услуг (в дальнейшем – АПУ).
4. Формирование объекта недвижимого имущества завершается внесением в реестр недвижимого имущества записи о сформированном объекте и правах на него.
5. После регистрации прав на недвижимость в реестре недвижимого имущества просьба о прекращении процедуры формирования имущества не может быть принята.

Глава II. Содержание и способ разработки кадастровой документации для формирования объектов недвижимости

6. Содержание кадастровой документации при выполнении работ по формированию объектов недвижимости:
 - 1) *заявление о формировании объекта;*

- 2) *исследование относительно возможности формирования объекта;*
- 3) *проект формирования;*
- 4) *геометрический план сформированных объектов*
- 5) *решение о формировании.*

Раздел 1. Способ разработки заявления о формировании объекта

7. Заявление о формировании объекта недвижимого имущества (**приложение 1**) разрабатывается исполнителем работ с указанием в заявлении даты подачи.

8. При формировании земельных участков, предназначенных для строительства, земель публичной собственности, строений и изолированных помещений, в целях соблюдения законодательства в области градостроительства к заявлению прилагаются:

1) для земельных участков, предназначенных для строительства, - информационный градостроительный сертификат, разработанный специализированными службами органов местного публичного управления и согласованный с главным архитектором органа местного публичного управления;

2) для земель публичной собственности - схема земельного участка, разработанная предприятиями, имеющими лицензию в области градостроительства, или специализированными службами органов местного публичного управления;

3) для строений и изолированных помещений – техническая и юридическая документация строительства/реконструкции здания/изолированного помещения, акт окончательной приемки строительных работ.

9. Заполненное заявление подписывается заявителем или его законным представителем. Один экземпляр заявления остается исполнителю и хранится в его архиве, а второй экземпляр представляется заявителю.

10. Исполнитель работ имеет право отказать в принятии заявления, если заявитель не выполнил одно из требований, предъявляемых к процедуре подачи. В этом случае в заявлении должна быть указана причина отказа.

Раздел 2. Проведение исследования относительно возможности формирования объекта

11. Исследования с целью определения возможности формирования объекта недвижимого имущества (**приложение 2**) разрабатывается в следующей последовательности действий:

- 1) *рассмотрение заявления и документов, прилагаемых к заявлению;*
- 2) *рассмотрение кадастровой информации;*
- 3) *изучение технико - экономического режима исходного объекта;*
- 4) *изучение правового режима исходного объекта;*
- 5) *идентификация исходного объекта и изучение полевого обследования;*
- 6) *принятие заключения возможности формирования имущества.*

12. Рассматривая информацию из кадастра (*реестр недвижимого имущества, кадастровый план, техническое дело, каталог координат, в случае необходимости, поэтажные планы с пояснениями к ним, планы изолированных помещений в рамках их контуров*), технико-экономический режим исходного объекта (*назначение объекта, местоположение, площадь, качество кадастрового плана (дата и способ получения,*

точности границ, уровень качества), по случаю: информационный градостроительный сертификат/схемы прилегающего земельного участка, расположения строений и сооружений на формируемом участке, технической/ юридической документации строительства/реконструкции здания/изолированного помещения, исполнитель работ устанавливает, если есть возможность формирования объекта недвижимого имущества с соблюдением условий, специфичных объекту.

13. Изучая правовой режим исходного объекта (фамилию владельца/ совладельцев, обременения прав собственности, зарегистрированных в реестре недвижимости, например: ипотека, аренда), исполнитель работ определяет, могут ли быть нарушены при формировании недвижимости права других лиц.

14. В случае соблюдения условий формирования, исполнитель работ идентифицирует в поле объект недвижимости. Идентификация объекта выполняется путем сравнения индивидуальных элементов объекта, которые содержит кадастровая документация (техническое дело, кадастровое дело, регистр объектов недвижимости) с данными полевого обследования. Сравнение индивидуальных элементов объекта имущества из кадастровой документации с полевыми делается визуально (напр., характеристика местоположения, порядок пользования, характеристика конструктивных элементов) или методом измерений (напр., характеристика границы, определение координат закрепленных точек поворота контура), а также анализ данных (напр., характеристика площади). Характеристики индивидуальных элементов описаны в таблице 1.

Таблица 1

Характеристика индивидуальных элементов имущества

Индивидуальные элементы, которые идентифицируют объект недвижимости	Содержание элемента	Название документа, который содержит описание элементов	Расхождения, которые могут быть выделены
1. Участок			
Характеристика местоположения	Адрес, местоположение, кадастровый номер	Техническое дело, кадастровое дело, регистр недвижимости	Неправильный адрес или его отсутствие; ошибочная принадлежность участка к зоне, массиву, сектору.
Характеристика границы	Координаты точек поворота, система координат, тип границы, качество графической информации	Кадастровый план, геометрический план, координаты пунктов поворота границ, акт (восстановления/переноса) границ, акт установления границ (при выборочной регистрации земельных участков)	Условная система координат; Снижение уровня качества координат точек поворота.
Характеристика площади	Площадь участка из геометрического плана, из кадастрового плана, площадь из регистра недвижимости	геометрический план, графика базы данных, регистр недвижимости	Недопустимые значения, за исключением земель публичной собственности.
Характеристика назначения и порядка использования	Назначение земель и порядок использования	Техническое дело объекта недвижимости, регистр недвижимости.	Несанкционированное изменение назначения земель
2. Здание			

Характеристика местоположения	Адрес, кадастровый план, кадастровый номер	Техническое дело, кадастровое дело, регистр недвижимости	Неправильный адрес; ошибочный кадастровый номер.
Общие характеристики	Кадастровый план, поэтажные планы, количество этажей, количество изолированных помещений, год постройки, порядок использования, назначение здания	Техническое дело, проект строительства - в случае необходимости, регистр недвижимости	Контурные отклонения в отношении проектной документации по изменению количества этажей.
Характеристики конструктивных элементов	Конструктивная структура основного материала	Техническое дело	Несоответствие материалов основы; Несанкционированное изменение назначения.
Характеристики площади, объема	Площадь на уровне поверхности земли, общая площадь, объем	Техническое дело, регистр недвижимости	Несанкционированное изменение площади, объемов.
3. Изолированное помещение			
Характеристика местоположения	Адрес, номер этажа	Техническое дело, кадастровое дело, регистр недвижимости	Нумерация неверная многоквартирного дома; выявление неправильного уровня.
Общие характеристики	поэтажный план, порядок использования, количество комнат и т.д.	Поэтажный план, проект, регистр недвижимости	Несоответствие материалов основы; несанкционированное изменение назначения. Ошибочная нумерация камер
Характеристики площади	Общая площадь, жилая площадь.	Техническое дело, регистр недвижимости	Неавторизованное изменение площади, объемов.

15. Результаты идентификации объекта недвижимости описываются в соответствующей главе исследования о возможности формирования объекта недвижимости.

16. Если при полевой идентификации объекта недвижимости были установлены различия с кадастровой документацией (*здание или изолированное помещение претерпели авторизованные изменения, границы формируемого участка не соответствуют данным из кадастрового плана*), процедура формирования не останавливается, и одновременно с работой по формированию инициируются кадастровые работы по актуализации кадастровых данных.

17. В случае если *кадастровый план составлен в условной системе координат и на местности невозможно определить его расположение, здание или изолированное помещение претерпели неавторизованные изменения*, процедура формирования объекта недвижимости приостанавливается до решения проблем.

18. В случае если в исходных объектах (здания, изолированные помещения) были выполнены работы по строительству/ реконструкции/ ремонту/ восстановлению, исполнитель работ выполняет по заявлению работы на уровне зданий или изолированных помещений.

19. В случае если формируемый объект обременен, запрашивается письменное согласие владельцев или лиц/ органов, которые применили меры по обеспечению иска. Письменное заключение владельца ипотеки необходимо также и для формирования земельного участка,

на котором находится заложенное здание, если собственник земельного участка и здания - одно и то же лицо.

20. На основании исследования исполнитель работ составляет заключение, содержащее выводы о возможности формирования объекта недвижимого имущества, исходя из требуемых характеристик заявителя.

21. Если заключение является положительным, исполнитель работ сообщает заявителю технические требования, действующие правила и нормы, объем кадастровых работ.

22. Если заключение отрицательное, исполнитель работ указывает причину отказа. Исследование прикрепляется к заявлению и возвращается заявителю.

Раздел 3. Способ разработки проекта формирования объекта

23. В случае положительного заключения о возможности формирования имущества исполнитель работ разрабатывает проект формирования (**приложение 3**).

24. При разработке проекта формирования исполнитель работ руководствуется следующими условиями:

1) для земельных участков, предназначенных для строительства, проект формирования разрабатывается с соблюдением условий, указанных по случаю в информационном градостроительном сертификате, а для земельных участков публичной собственности на основании схемы прилегающего земельного участка;

2) для строений и изолированных помещений проект формирования разрабатывается в соответствии с требованиями, указанными в технической и юридической документации для строительства/реконструкции здания/изолированного помещения;

3) формирование земель сельскохозяйственного назначения (кадастровый план которого был составлен на базе проекта организации территорий) осуществляется только после окончательной систематизации проекта организации территорий;

4) при формировании земель сельскохозяйственного назначения, на которых посажены многолетние насаждения, исполнитель работ обязан учесть схему посадки, дорожную сеть между участками и кварталами, существующее орошение;

5) формирование строений, квартир, изолированных помещений в случаях, когда идентифицируются работы по строительству/реконструкции/ремонт/реставрации, выполняется после окончания работ по строительству/реконструкции/ремонт/реставрации;

6) в случаях, когда участки, которые должны быть сформированы через объединение, комбинирование, расположены в разных кадастровых секторах, сформированный участок включается в один из кадастровых секторов, путем изменения его границ;

7) не формируются земельные участки, расположенные в границах различных административно-территориальных единиц;

8) в случаях объединения доминирующего и обремененного участка при наличии сервитутов они погашаются;

9) при формировании земельных участков, предназначенных для строительства, строений и изолированных помещений, заявитель может запросить присвоение и регистрацию адреса новообразованной недвижимости;

10) при формировании квартир в индивидуальных многосемейных домах обязательно предоставляется авторизация изменения назначения индивидуального многосемейного дома в многоквартирный дом;

11) при выполнении работ по формированию в целях раздела/выделения строения в изолированные помещения/ парковочные места, зарегистрированные как доли в изолированном помещении, обязательно определяются доли изолированных помещений/ парковочных мест из площади общего пользования строения. В этом случае в решении о формировании указывается доля каждого изолированного помещения. Доли рассчитываются исполнителем работ как отношение общей площади изолированного помещения к общей сумме площадей всех изолированных помещений в здании;

12) при выполнении работ по формированию в целях раздела/выделения строения в изолированные помещения/ парковочные места зарегистрированных как доли в изолированном помещении, обязательно будут сформированы все помещения из состава строения, парковочные места из состава изолированного помещения в соответствии с проектной документацией;

13) не могут быть сформированы как отдельные изолированные помещения площади, которые предназначены для общего пользования, такие как общие коридоры, технический этаж, подвал с инженерной инфраструктурой и другие площади, которые в соответствии с проектной документацией предназначены для обслуживания помещений жилого или других назначений;

14) при выполнении работ по формированию здания, для которого в базе данных кадастра существуют компоненты здания и поэтажные планы, при формировании здания обязательно изменяются компоненты и поэтажные планы;

15) при разработке проекта формирования изолированных помещений общежитий в общую площадь которых были включены площади общего пользования, исполнитель работ должен:

1) разработать проект формирования без определения площадей, находящихся в общем пользовании;

2) указать в проекте формирования в виде графического представления площадь каждого жилого помещения;

3) вычислить площадь общего пользования, которая принадлежит каждому новообразованному изолированному помещению, как отношение площади каждого жилого помещения к общей жилой площади исходного помещения. (Пример: приватизированная площадь согласно правовому документу, составляет 45,0 м², в том числе: жилая площадь помещения №1 – 22 м², помещения № 2 – 18 м², площадь общего пользования – 5 м². Площадь общего пользования, относящаяся к каждому новообразованному изолированному помещению, рассчитывается следующим образом: $(22 \times 5) : 40 = 2,8 \text{ м}^2$ – для помещения №1 и $(18 \times 5) : 40 = 2,2 \text{ м}^2$ – для помещения №2.);

4) отдельно указать в проекте формирования общую площадь, жилую площадь и площадь общего пользования для каждого новообразованного изолированного помещения.

(Пр. 1. Общая площадь исходного изолированного помещения - 45 м², в том числе: жилая площадь - 40 м², общего пользования - 5 м²

Пр. 2. Общая площадь новообразованного изолированного помещения №1 - 24,8 м², в том числе: жилая площадь - 22 м², общего пользования - 2,8 м²

Пр. 3. Общая площадь новообразованного изолированного помещения № 2 - 20,2 м², в том числе: жилая площадь - 18 м², общего пользования - 2,2 м²).

25. При формировании объектов недвижимости:

1) методом выделения

- а) первоначальный объект сохраняет существующий кадастровый номер, а новообразованному объекту недвижимости присваивается новый кадастровый номер;
- б) существующие здания, расположенные на первоначальном участке и в результате формирования перешли в состав нового участка, получают новые кадастровые номера;
- в) если объектом формирования методом выделения является изолированное помещение, доля которого из общей собственности рассчитана, доли сформированных помещений из общей собственности рассчитываются исполнителем работ пропорционально площадям, полученным в результате формирования исходного объекта;

2) методом разделения

- а) для сформированных объектов недвижимости присваиваются новые кадастровые номера;
- б) существующие здания, расположенные на исходном участке и в результате формирования перешли в состав нового участка, получают новые кадастровые номера;
- в) если объектом формирования методом разделения является изолированное помещение, доля которого из совместной собственности рассчитана, доли сформированных помещений из совместной собственности рассчитываются исполнителем работ пропорционально площадям, имеющимися в результате формирования первоначального объекта;
- г) разделение объекта недвижимого имущества выполняется, как правило, с соблюдением долей, принадлежавших совладельцам;

3) методом объединения

- а) в случае если объединенные объекты принадлежат разным владельцам, документами, подтверждающими право собственности на формируемое недвижимое имущество методом объединения, являются документы, в соответствии с которыми имущество было первоначально приобретено, плюс нотариально заверенное согласие, в котором стороны установили правовые свойства имущества (например, по соглашению устанавливают право собственности на объект) и геометрические планы сформированных объектов недвижимости;
- б) в результате объединения объектов недвижимого имущества сформированному объекту присваивается новый кадастровый номер;
- в) существующие здания, расположенные на исходных участках, в результате формирования переходят в состав нового участка и получают новые кадастровые номера;
- г) если объектом формирования методом объединения являются изолированные помещения, доля которых из совместной собственности рассчитана, доля сформированного помещения будет пересчитана исполнителем работ как сумма долей из совместной собственности исходных помещений;

4) методом комбинирования

- а) документы, подтверждающие право собственности на формируемое недвижимое имущество методом комбинирования, являются документы, в соответствии с которыми имущество было первоначально приобретено, к которым добавляются решение

о формировании (в случае, когда объекты являются собственностью одного лица) или нотариально заверенный договор (в случае, когда объекты являются собственностью разных лиц) и геометрические планы сформированных объектов недвижимости;

б) в результате формирования методом комбинирования кадастровые номера сохраняются;

в) если объектом формирования методом комбинирования являются изолированные помещения, доли сформированных помещений из совместной собственности рассчитываются исполнителем работ из суммы долей, ранее принадлежавших им, по отношению к измененной площади в результате формирования;

г) в случае если одно из существующих зданий, расположенное на одном из формируемых участков, и в результате формирования методом комбинирования переходит в состав другого участка, оно получает новый кадастровый номер;

5) методом переразбивки

а) формирование недвижимости методом переразбивки описано в главе V этой инструкции.

26. Если при формировании объекта недвижимости устанавливается сервитут, тогда сервитут, указывается в решение о формировании объекта имущества, составленном лицом, инициирующим формирование имущества.

27. В случае объекта недвижимости, обремененного сервитутом, после выделения будет обременен сервитутом только объект недвижимости, который остается подчиненным, если можно установить подчиненный объект. В противном случае все объекты остаются обремененными сервитутом.

28. На этапе разработки проекта формирования исполнитель работ запрашивает у территориального кадастрового органа резервирование кадастровых номеров для формируемых объектов недвижимости. Запрос делается по электронной почте или по телефону территориального кадастрового органа, в юрисдикции которого находится формируемый объект.

Присвоение кадастровых номеров для сформированных объектов недвижимости может осуществляться на этапе приемки кадастровых работ.

29. Проект формирования подписывается владельцем (для земель публичной собственности - менеджером, администратором) и исполнителем работ.

30. Проект формирования представляется для согласования (исполнителем работ или заявителем) в соответствующие отделы органов местного публичного управления.

31. Проект формирования согласовывается:

1) для земель сельскохозяйственного назначения - инженером по регулированию земельных отношений;

2) для земельных участков для строительства, земель для других целей, для зданий, изолированных помещений - главным архитектором.

32. Соответствующие отделы местных органов власти информируют в течение 30 дней о согласии или отказе согласования проекта формирования недвижимости. В случае отказа согласования проекта формирования недвижимости исполнитель работ сообщает заявителю в письменной форме о прекращении работы, описывая причины, которые препятствуют формированию.

33. После согласования с органом местной власти, исполнитель работ переносит в натуру проект формирования земельных участков в присутствии заявителя. Поворотные точки

закрепляются кольями или межевыми знаками и составляется акт полевого установления границ проекта формирования (*приложение 4*).

34. Акт и схема переноса составляются в двух экземплярах и подписываются заявителем и исполнителем работ. Один экземпляр передается заявителю, второй – закрепляется в отчете работы.

Раздел 4. Способ разработки геометрического плана и принятие решения о формировании

35. Геометрические планы (исходного измененного объекта/новообразованного объекта) разрабатываются согласно образцу, приведенному в *приложении 5*.

36. Геометрические планы (исходного измененного объекта/новообразованного объекта) предоставляются заявителю, который подал заявление о формировании объекта, для подписания и принятия решения о формировании.

37. При формировании недвижимости, в зависимости от типа собственности, составляется:

*1) в случае формирования объекта частной собственности - решение о формировании, составленное собственником, согласно образцу в **приложении 6**;*

*2) в случае формирования объектов публичной собственности административно-территориальных единиц – решение, составленное соответствующим местным советом, согласно образцу в **приложении 7**;*

3) в случае формирования объектов публичной собственности государства – приказ о формировании составленный соответствующим центральным органом, уполномоченным управлением объектом недвижимости.

38. Для объектов недвижимости, сформированных путем разделения/комбинирования, контракты составляются нотариусом после принятия работ по формированию.

39. Геометрический план сформированного объекта недвижимости является частью решения о формировании.

Раздел 5. Составление отчета кадастровых работ

40. После принятия решения о формировании составляется отчет работы.

41. Отчет работы составляется на бумаге, согласно моделям из приложений к настоящей Инструкции, и в электронном виде, в стандартизированных форматах, разрешающих доступ, их копирование и передачу данных.

42. Отчет работы на бумаге хранится в архивах исполнителя работ.

43. Электронный отчет составляется исполнителем работ с применением усиленной квалифицированной электронной подписи.

44. Отчет работы в электронном виде составляется с соблюдением следующих требований:

1) оцифровка документов выполняется с оптимальным разрешением 150 точек на дюйм, и если качество бумажных документов является низким, разрешение может быть изменено до 200-300 точек на дюйм;

2) количество цветов - «Фото»;

3) все документы, должны быть расположены в последовательном порядке;

4) все данные и изображения в документах должны быть четко видны;

5) изображения не должны быть наклонены и содержать черные полосы.

45. Содержание отчета работы по формированию недвижимости, в зависимости от метода формирования, приводится в **приложении 9**.

46. Если одновременно с формированием выполняются кадастровые работы на уровне зданий и изолированных помещений, работы по окончательной систематизации, актуализации кадастрового плана, отчет работы содержит материалы по этим работам. В этом случае отчет разделяют на два раздела (например, раздел I – материалы по актуализации кадастрового плана, раздел II – материалы по формированию).

47. Материалы из отчета работы подписываются лицами, перечисленными в **приложении 10**.

48. Для сформированных объектов недвижимого имущества исполнитель работ создает информационные объекты, обязательно заполняет атрибутивные данные (текстовые и графические) в установленном размере и составляет цифровой пакет, который имеет следующую структуру и содержание:

1) *NrCadastral_Executant* (каталог) где: *NrCadastral* - указывается кадастровый номер, а *Executant* – указывается название исполнителя работ;

2) *Геометрический план* (подкаталог):

a) *Terenuri* (Файл);

b) *FixPct, FixHtr* (в случае фиксированных границ) (Файл);

c) *Clădiri* (по случаю) (Файл);

d) *PlanNivel* (по случаю) (Файл);

e) *Posesie* (по случаю) (Файл);

f) *HCsectoareRM* (в случае изменения земельного сектора) (Файл);

3) *Отчет* (подкаталог), где: *NrCadastral_Executant.pdf* (PDF-файл, представляющий отчет работы, где *NrCadastral* - указывается кадастровый номер, а *Executant* – указывается название исполнителя работ).

49. В процессе выполнения кадастровых работ и при их завершении, предприятия, которые выполнили работу, выполняют внутреннюю проверку работ. В рамках внутренней проверки рассматривается, если кадастровая работа выполнена в соответствии с требованиями данной Инструкции.

50. После завершения процесса внутренней проверки, исполнитель работ представляет на приемку АПУ отчет работы в электронном формате и цифровой пакет.

Раздел 6. Приемка кадастровой работы

51. Приемка кадастровых работ осуществляется ответственными за приемку служащими АПУ.

52. Процедура приемки работы по формированию недвижимости состоит из проверки представленного отчета и документирования проверки и актуализации графической базы данных.

53. Срок приемки кадастровой документации не более 5 рабочих дней с даты подачи заявления.

54. **Проверка отчета работы состоит из:**

1) проверки содержания отчета работы в соответствии с требованиями приложения 9 к настоящей Инструкции;

- 2) проверка соблюдения требований к качеству отчета работы в электронном виде в соответствии с **пунктом 44** настоящей инструкции;
- 3) проверки наличия всех необходимых подписей, на компонентах отчета в соответствии с требованиями **приложения 10** к настоящей инструкции;
- 4) проверки соответствия геометрического плана, утвержденного компетентными публичными органами, с информационными объектами, представленными в цифровом формате;
- 5) проверки качества информационных объектов в цифровом формате (отсутствие наложений границ, полнота атрибутивных данных).

55. Приемка не включает в себя проверку следующих компонентов: точность полевых измерений (при идентификации и установлении), качества проекта формирования, вычисление площади объекта недвижимости и технико-экономических показателей.

56. При приемке работ по формированию лица ответственные за приемку, обязаны следовать требованиям, установленным настоящей инструкцией.

57. Лица, ответственные за приемку, несут ответственность за присвоение кадастрового номера и актуализацию графической базы данных.

58. После приемки кадастровой работы и актуализации данных из графической базы данных:

1) при формировании объекта недвижимости методом выделения, объединения или комбинирования (в случае где смежная недвижимость принадлежит одному и тому же владельцу), лица, ответственные за приемку:

- a) присваивают информационным объектам статус «принято»;
- b) составляют уведомление о приемке работы с указанием даты и фамилии лица, ответственного за приемку (**приложение 11**);
- c) архивируют отчет работы и выдают уведомление о приемке исполнителю работ;
- d) исполнитель работ предоставляет решение о формировании и геометрические планы сформированных объектов недвижимости заявителю (владельцу прав);

2) при формировании объекта недвижимости методом разделения/комбинирования/объединения (если недвижимое имущество, принадлежит разным собственникам), лица ответственные за приемку:

- a) присваивают информационным объектам статус «принято»;
- b) положения абзаца 1) лит. b), c), d) применяются соответственно и к объектам недвижимости, сформированные методом разделения или комбинирования (если недвижимость, принадлежит различным владельцам);
- c) архивирует отчет работы и выдает уведомление о приемке исполнителю работ;
- d) исполнитель работ предоставляет геометрические планы сформированных объектов недвижимости заявителю для заключения нотариально заверенного договора.

59. При обнаружении ошибок в разделе «содержание отчета работы (отсутствие обязательного акта указанного в приложении 9 к данной инструкции)» или ошибки при разработке графических данных (наложение границ, ошибочное заполнение атрибутов), составляется уведомление об установлении ошибок (**приложение 11а**), в котором указываются все найденные несоответствия, и необходимые дополнения (со ссылкой на законы и инструкции) и передается заявителю вместе со всеми материалами, представленными на приемке.

60. Исполнитель работы исправляет и предоставляет исправленный отчет работы и цифровой пакет в течение 10 рабочих дней с даты выдачи уведомления об установлении ошибок.

61. Предоставление исправленных материалов в установленный срок, происходит без повторной оплаты заявления. Если исполнитель работ не представил в установленный срок исправленный отчет, повторное предоставление материалов для приемки состоится на основе нового заявления и оплаты услуги.

62. Повторная проверка выполняется в срок не более 3 рабочих дней. Если при повторной проверке снова были обнаружены ошибки в ранее проверенных компонентах, материалы окончательно возвращаются исполнителю работ (с уведомлением об установлении ошибок), а последующая сдача материалов для приемки состоится на основе нового заявления и оплаты услуги.

63. Отказ в приемке может быть обжалован в АПУ или в административном суде.

64. Если после приемки работы (но до регистрации в реестре недвижимого имущества) исполнитель работы подает заявление о прекращении формирования объекта недвижимого имущества, лицо, ответственное за приемку, восстанавливает в установленном порядке, информационный объект в графической базе данных и архивном деле.

Раздел 7. Выдача документации заявителю

65. Все документы, выданные заявителю, должны быть прошиты, пронумерованы с подписью и печатью исполнителя работ.

66. В результате формирования объекта недвижимости методом выделения, объединения или комбинирования (где недвижимое имущество принадлежит одному и тому же владельцу) заявителю выдается один отчет работы, а также:

- 1) решение о формировании недвижимости;*
- 2) геометрический план сформированного/(ых) объекта/(ов) недвижимости;*
- 3) уведомление о приемке кадастровых работ.*

67. В результате формирования методом разделения или комбинирования (если недвижимое имущество принадлежит разным собственникам) заявителю выдается один отчет работы, а также:

- 1) геометрический план сформированного/(ых) объекта/(ов) недвижимости;*
- 2) уведомление о приемке кадастровых работ.*

68. Если одновременно с формированием выполнялись и другие кадастровые работы, в дополнение к указанным выдаются и документы, которые были составлены в рамках этих работ (пример: акт установления и актуализированный геометрический план – в случае работ по актуализации кадастрового плана).

Глава III. Способ разработки кадастровой документации при формировании объектов недвижимости по инициативе судебной инстанции, налогового органа или судебного исполнителя

69. Согласно постановлению суда объекты недвижимости можно формировать в случаях, когда:

1) владельцы объектов недвижимости общей собственности не могут прийти к соглашению о порядке и условиях его раздела;

2) судебная инстанция принимает решение об аресте или реализации части объекта недвижимого имущества, в том числе в целях погашения задолженности по обязательным платежам, выделением части имущества должника.

70. По инициативе судебного пристава имущество может быть сформировано и в случае обращения принудительного взыскания на имущество должника.

71. Формирование объекта недвижимости решением налогового органа можно выполнить после появления права реализации объекта недвижимости.

72. Судебная инстанция, судебный исполнитель или налоговый орган в соответствии со ст. 22 Закона о формировании объектов недвижимого имущества № 354 от 28 октября 2004 года, назначает в установленном порядке предприятие, имеющее сертифицированного кадастрового инженера, у которого запрашивает разработку нескольких вариантов формирования объекта недвижимости, а в случае формирования строений, квартир, изолированных помещений, для которых в соответствии с законодательством требуется разрешение на строительство, – лицензированное предприятие в области градостроительства или специализированную службу органа местного публичного управления и может потребовать от них разработки нескольких вариантов проекта формирования объекта недвижимого имущества.

73. Работы по формированию иницируются после подачи заявления о формировании лицом, указанным в заключении.

74. Если для выполнения работ по формированию необходимо выполнение других кадастровых работ, они будут выполнены в соответствии с законодательством.

75. Варианты проекта формирования объекта недвижимости, представляются, по случаю, судебной инстанцией, судебному исполнителю или налоговому органу для рассмотрения.

76. После принятия, по случаю, решения суда, заключения судебного пристава или решения налогового органа или (со ссылкой на утвержденный проект формирования) проект формирования переносится в натуру, составляется акт установления границ проекта формирования и разрабатываются геометрические планы сформированных объектов недвижимости. В этом случае акт установления может быть подписан только заявителем, который подал заявление для формирования.

77. Проверенный отчет работы и цифровой пакет предоставляются в установленном порядке АПУ для приемки и регистрации прав на сформированные объекты недвижимости.

Глава IV. Способ разработки кадастровой документации при формировании здания, квартиры, изолированного помещения, одновременно с проведением текущих кадастровых работ на уровне здания или изолированных помещений

78. В случае формирования здания, квартиры, изолированного помещения, которые нуждаются в работе, для которых в соответствии с законодательством требуется разрешение на строительство, процедура формирования объекта недвижимости иницируется после завершения работ по строительству/реконструкции/ремонту/восстановлению в соответствии с проектной документацией. В этом случае работы по формированию осуществляются одновременно с

проведением текущих кадастровых работ на уровне здания или изолированных помещений.

79. В случае если в проектной документации отсутствуют четкие индексы и критерии для формирования здания/квартиры/изолированного помещения, исполнитель работы требует от подрядчика обновление проектной документации и утверждение ее автором проекта.

80. Текущая работа на уровне здания/изолированного помещения выполняется в соответствии с Инструкцией о способе проведения кадастровых работ на уровне зданий и изолированных помещений, утвержденной Приказом генерального директора Агентства земельных отношений и кадастра № 07 от 17 января 2015 года.

81. В случае установления несоответствий проектной документации с полевой ситуацией, работы по формированию приостанавливаются до тех пор, пока заявитель не приведет работы по строительству в соответствие с проектной документацией.

82. В результате работ на уровне здания/ изолированного помещения составляется:

- 1) геометрический план сформированного объекта недвижимости;*
- 2) акт обследования объекта недвижимости в соответствии с приложением 7 с указанием технических параметров сформированных объектов недвижимости;*
- 3) решение о формировании объекта недвижимости.*

83. Документы, указанные в п. 82 данной инструкции, представляются заявителю для сдачи в эксплуатацию здания /изолированного помещения.

84. После сдачи в эксплуатацию здания/изолированного помещения составляется отчет работы, который состоит из двух разделов: один раздел – материалы кадастровой работы на уровне зданий и изолированных помещений, второй раздел – материалы о формировании объекта недвижимости.

85. Отчет работы и цифровой пакет предоставляются АПУ для приемки одновременно с внесением изменений в реестр недвижимости и регистрацией прав на сформированные объекты недвижимости.

Глава V. Способ разработки кадастровой документации при формировании здания в изолированные помещения, парковочных мест, которые были зарегистрированы в долях из изолированного помещения

86. Работы по формированию с целью формирования здания в изолированные помещения, парковочных мест, которые были зарегистрированы в долях из изолированного помещения, могут быть выполнены только при наличии проектной документации и определения всех изолированных помещений/парковочных мест.

87. В случае если в проектной документации отсутствуют критерии для определения парковочных мест, исполнитель работы потребует от заявителя схему расположения парковочных мест, согласованную с автором проекта.

88. Разделение парковочных мест, которые были зарегистрированы в долях из изолированного помещения, осуществляется после подачи заявления владельцев, с последующим составлением нотариально заверенного договора о прекращении совместной собственности.

89. Для выполнения формирования с целью формирования здания в изолированные помещения, парковочных мест, которые были зарегистрированы в долях из изолированного помещения, исполнитель работ:

- 1) *определяет контур изолированных помещений/ парковочных мест, сформированных в соответствии с проектной документацией;*
- 2) *вычисляет площадь сформированных изолированных помещений/ парковочных мест;*
- 3) *составляет геометрический план сформированных изолированных помещений/ парковочных мест и площадей общего пользования;*
- 4) *устанавливает долю каждого изолированного помещения/парковочного места из площади общего пользования здания;*
- 5) *изменяет приложение к плану здания;*
- 6) *устанавливает список изолированных помещений, их элементы, адреса;*
- 7) *составляет отчет работы.*

90. Доля каждого изолированного помещения/парковочного места из площади общего пользования здания определяется исполнителем работ по формированию как соотношение общей площади изолированного помещения к сумме общей площади всех изолированных помещений строения. В этом случае в решении о формировании указывается доля каждого изолированного помещения в строении. Доли каждого изолированного помещения/ парковочного места из площади общего пользования здания, вносятся в акт обследования объекта недвижимости и решение о формировании (*приложение 8*).

91. После принятия решения о разделе здания на изолированные помещения/парковочных мест, составляется отчет работы и цифровой пакет, который предоставляется в установленном порядке АПУ для приемки и регистрации прав на сформированные объекты недвижимости.

92. Раздел здания в изолированные помещения не изменяет графические данные и атрибуты из базы данных, относящейся к зданию, но вносится весь объем графических данных и новых атрибутов, относящихся к изолированному помещению.

Глава VI. Способ разработки кадастровой документации при формировании недвижимости методом переразбивки

93. Формирование методом переразбивки осуществляется в случаях, когда размещение нескольких участков в существующих границах не позволяет использовать их рационально (фрагментирование сельскохозяйственных земель, опасность эрозии почв, расширение землевладений населенного пункта, отсутствие инфраструктуры), и в результате переразбивки будут обеспечены оптимальные условия для их использования.

94. Формирование методом переразбивки иницируется собственниками земельных участков после завершения работы по разработке градостроительной документации или проекта землеустройства и их переноса в натуру.

95. Для начала работ по формированию исполнителю кадастровых работ надо представить следующие материалы:

- 1) *информацию из реестра недвижимого имущества о земельных участках, участвующих в процессе формирования;*
- 2) *кадастровый план земельных участков, участвующих в процессе формирования;*
- 3) *письменное согласие всех собственников земельных участков, подлежащих переразбивке;*
- 4) *решение местного совета об утверждении градостроительной документации или проекта землеустройства с приложением материалов.*

5) проект переноса в натуру градостроительной документации или проекта землеустройства.

96. Работы по формированию включают:

- 1) подготовительные работы;
- 2) разработка геометрического плана;
- 3) составление акта констатации при изменении кадастрового плана (*приложение 12*);
- 4) составление отчета работ;
- 5) приемка кадастровой работы;
- 6) внесение изменений в реестр недвижимости.

97. Подготовительные работы включают:

- 1) изучение представленных материалов;
- 2) запрос дополнительной информации из базы данных кадастра в зависимости от обстоятельств;
- 3) обработка графических данных проекта переноса.

98. На этапе разработки геометрического плана будут использованы данные градостроительной документации или проекта землеустройства, проекта переноса и соблюдены требования инструкции по выполнению кадастровых работ на уровне земли.

99. Если при разработке градостроительной документации или проекта землеустройства из исходных земельных участков были сформированы несколько новых, исполнитель работ запрашивает у территориального кадастрового органа, зарезервирование кадастровых номеров и присвоит их новообразованным участкам.

100. В случае если из исходных земельных участков были сформированы несколько новых их правовой статус остается таким же как до формирования (например, общая собственность). Позже, после регистрации, совладельцы могут обратиться к нотариусу для прекращения совместной собственности.

101. Геометрический план (*приложение 13*) утверждается местным советом.

102. Акт констатаций должен содержать:

- 1) фамилии собственников земельных участков, участвующие в процессе формирования;
- 2) данные о площади, кадастровые номера земельных участков каждого собственника до и после переразбивки;
- 3) доли собственности в участке, если таковые имеются;
- 4) площадь земельных участков, передаваемых административно-территориальной единице для создания инфраструктуры.

103. Акт обследования изменений в кадастровый план составляется в трех экземплярах один из которых прикрепляется к решению местного совета, второй предоставляется собственнику участка, границы которого были перенесены в натуру, а третий передается АПУ для внесения изменений в кадастровую документацию. Акт подписывается местным органом власти, собственником и исполнителем работ.

104. Исполнитель работ составляет отчет работы, цифровой пакет и набор документов, необходимых для внесения изменений в реестр недвижимости.

105. Отчет работы включает:

- 1) пояснительную записку;
- 2) информацию из реестра недвижимого имущества о земельных участках, участвующих в процессе формирования;

- 3) *кадастровый план земельных участков, участвующих в процессе формирования;*
- 4) *решение местного совета об утверждении градостроительной документации или проекта землеустройства с приложением материалов;*
- 5) *решение местного совета об утверждении геометрического плана с приложением геометрического плана участков земли и актов констатации при изменении кадастрового плана.*

106. Набор документов, необходимых для внесения изменений в реестр недвижимости, включает:

- 1) *выписку из решения местного совета об утверждении геометрического плана (приложение 14), составленную для каждого собственника;*
- 2) *акт констатации при изменении кадастрового плана;*
- 3) *геометрический план участка.*

107. Набор документов, необходимых для внесения изменений в реестр недвижимости составляется для каждого участка в двух экземплярах.

108. Отчет работы и цифровой пакет предоставляются в установленном порядке АПУ для приемки.

109. Агентство публичных услуг:

- 1) *проверяет и принимает в установленном порядке кадастровую работу;*
- 2) *присваивает информационным объектам статус «принято»;*
- 3) *вносит изменения в графическую базу данных.*

110. После приемки отчета о работе АПУ выполняет по заявлению всех собственников участков, участвующих в процессе формирования, изменения в реестр недвижимого имущества (согласно инструкции по регистрации недвижимого имущества и их имущественных прав).

Инструкции по разработке и содержанию
кадастровой документации при формировании недвижимости

Заявление о формировании объекта

Нижеподписавшийся * _____

Фамилия, имя, дата рождения, п/к или данные паспорта

Полное наименование, дата, номер государственной регистрации и адрес юридического лица

проживающему по адресу: _____,

(Адрес физического/юридического лица)

собственник (администратор) объекта недвижимости с кадастровым номером

(кадастровый номер, назначение, порядок пользования)

расположенного в _____,

(Адрес зарегистрированного объекта)

прошу выполнение кадастровой работы по формированию объекта недвижимости, через _____

_____ в целях _____.

выделение, разделение, объединение, комбинирование, переразбивки _____
цель формирования _____ указываетеся

Для сформированного объекта будет присвоен новый адрес _____..

(да / нет)

Для подтверждения права собственности (управления) на вышеуказанный объект недвижимости, прилагаю:

Обладатели прав, обременяющих право собственности на объект недвижимого имущества

Фамилия, имя, дата рождения, п/к или данные паспорта

Полное наименование, дата, номер государственной регистрации и адрес юридического лица

Подтверждаю под личную ответственность, что данные указанные в данном заявлении, и приложенные материалы являются достоверными.

Дата _____ 20____.

Подпись _____.

* Указываются все собственники объекта недвижимости

**Исследование возможности формирования
объекта недвижимого имущества**

На оснований заявления о формировании объекта недвижимого имущества

Фамилия, имя, дата рождения, п/к или данные паспорта

Полное наименование, дата, номер государственной регистрации и адрес юридического лица

проживающему по адресу: _____,

(Адрес физического/юридического лица)

было проведено обследование в связи с формированием объекта (-ов) недвижимого имущества,
кадастровый номер _____,

(кадастровый номер, назначение, порядок пользования)

расположенного (-ых) в _____.

(Адрес зарегистрированного объекта)

Руководствуясь предусмотрениями Закона о формировании объектов недвижимого имущества № 354-ХV от 28.10.2004 года, были рассмотрены возможности формирования вышеупомянутого (-ых) объекта (-ов) недвижимого имущества.

а) правовой режим исходного объекта:

правовой документ на основании которого было зарегистрировано право собственности, дата регистраций
права собственности, _____

фамилия владельца / совладельцев, обременения прав собственности зарегистрированных в реестре
недвижимости, решения судебной инстанции,

_____.

в) технико- экономический режим исходного объекта:

кадастровый номер, назначение исходного объекта, местоположение, площадь, качество кадастрового плана, расположение строений и сооружений на формируемом участке

_____.

с) цель формирования _____.

д) метод формирования: _____.

В результате сопоставления данных из кадастра с полевыми данными было установлено что данные из кадастра _____ с данными полевой идентификаций.

(соответствуют/ не соответствуют)

в случае несоответствия данных, указывается проблема и предложения для решения

В результате рассмотрения имеющейся документации, проверки данных представленных заказчиком и идентификаций объекта недвижимого имущества, выносится следующее **Заключение:**

1) Сформировать из исходного объекта недвижимости, зарегистрированного в реестре недвижимости под кадастровым номером _____, расположенного по адресу _____, с площадью _____, назначением _____, порядком пользования _____, методом _____, следующие объекты недвижимого имущества:

a) объект недвижимости с кадастровым номером _____, расположенного по адресу _____, с площадью _____, назначением _____, порядком пользования _____, доля _____.

b) объект недвижимости с кадастровым номером _____, расположенного по адресу _____, с площадью _____, назначением _____, порядком пользования _____, доля _____.

c)

2) законодательство _____ формирование такого объекта недвижимости;
(позволяет / не позволяет)

3) техническое формирование объекта недвижимости с запрашиваемыми характеристиками _____.

(возможно, невозможно, или предлагается другой вариант)

- 4) исходное назначение объекта недвижимости _____.
(сохраняется, необходимо изменить)
- 5) существует возможное воздействие формирования объекта недвижимости над порядком пользования соседних объектов недвижимости, включая доступ к подъездной дороге _____.
(да / нет, описывается воздействие)
- 6) при формировании объекта недвижимости, нарушены права других правообладателей:

(фамилия / имя или юридическое название правообладателя)
- 7) существует возможность обеспечения формируемого объекта недвижимости подъездной дорогой, установлением права проезда, канализацией, водой, или возможностью обеспечить изолированное помещение _____ отдельным _____ выходом _____.
- 8) существуют _____ другие _____ проблемы _____ касающихся _____ проекта _____ формирования _____.
- 9) работы/согласования/дополнительные документы которые необходимо выполнить /представить до формирования объекта недвижимости _____

_____.
- 10) проектная граница и технические характеристики отображены в проекте формирования, приложение к данному акту.

Кадастровый инженер: _____

подпись Фамилия, имя,

Квалификационное удостоверение нр. _____ от _____.

Дата _____.

* Указываются все собственники объекта недвижимости

ПРОЕКТ ФОРМИРОВАНИЯ

методом _____
(указывается метод формирования)

**Графическое отображение
проекта формирования**

Условные обозначения:

- - проектная граница
- ** - линейные промеры
- ** – кадастровый номер
- ** - адресный номер

Технические характеристики проекта формирования

Характеристики (до формирования)	Характеристики (после формирования)
---	--

Кадастр номер	Тип объект а	Площад ь (га, кв. м)	Назначен ие	поряд ок исполь зовани я	Кадастр р. номер	Тип объект а	Площад ь (га, кв. м)	Назначен ие	поряд ок исполь зовани я
Всего	--		--	--	--	--		--	--

Примечания:

СОГЛАСОВАНО	ИСПОЛНИТЕЛЬ		
* _____	<i>Наименование предприятия, которое выполнило работу</i>		
* _____	<i>Тип работы:</i>		
Собственик: _____	<i>Адрес объекта:</i>		
	Руководитель / Проверил	<i>Подпись, Печать</i>	<i>Фамилия, Имя</i>
	Исполнитель Сертификат серия/нр./дата	<i>Подпись</i>	<i>Фамилия, Имя</i>
	Дата разработки: _____ (дата полевого обследования)	Система координат: _____	Масштаб плана: _____

* Согласования выполняются в соответствии с приложением 10 данной Инструкции.

Приложение № 4
Инструкции по разработке и содержанию
кадастровой документации при формировании недвижимости

**Акт установлении границ
проекта формирования**

" ____ " _____ 20 ____

_____ населенный пункт

На основании проекта формирования земельного участка с кадастровым номером

_____, площадью _____ га, назначение _____, порядок использования

_____, расположенный по адресу _____, я _____,

фамилия, имя

кадастровый инженер _____, выполнил работы по

наименование предприятия, которое выполнило работу

установлению границы проекта формирования .

Перенос границы проекта формирования был выполнен в периоде „ ____ ” _____ 20 ____ , с использованием _____.

(приемник GNSS и/или тахеометр)

Точки поворота границы закреплены межевыми знаками долгосрочного пользования, количеством _____ штук, в присутствии собственника _____ .

фамилия, имя

Собственник _____ с установленной границы и был предупрежден об ответственности

согласен /не согласен

за перенос или уничтожение закрепленных знаков.

--

** – линейные промеры

** - адресный номер

Технические характеристики объекта недвижимости

Кадастровый номер	Тип объекта	Площадь (га, кв. м)	Назначение	Порядок использования

Смежники:

Каталог координат и характеристики границы указаны на странице 2.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ

Пункт	Координата _X	Координата _Y	Тип точки	Сегмент границы	Расстояние, м	Тип границы
1			общая	1-2		общая
2			фиксированная	2-3		фиксированная

Примечания:

СОГЛАСОВАНО	ИСПОЛНИТЕЛЬ		
* _____	<i>Наименование предприятия, которое выполнило работу</i>		
	<i>Тип работы:</i>		
	<i>Адрес объекта:</i>		
* _____	Руководитель / Проверил	<i>Подпись, Печать</i>	<i>Фамилия, Имя</i>
	Исполнитель Сертификат серия/нр./дата	<i>Подпись</i>	<i>Фамилия, Имя</i>
Собственик: _____	Дата разработки: _____ (дата полевого обследования)	Система координат: _____	Масштаб плана: _____

* Согласования выполняются в соответствии с приложением 10 данной Инструкции.

Приложение № 6
Инструкции по разработке и содержанию
кадастровой документации при формировании недвижимости

РЕШЕНИЕ

о формирований объекта недвижимости

Нижеподписавшийся * _____

Фамилия, имя, дата рождения, п/к или данные паспорта

Полное наименование, дата, номер государственной регистрации и адрес юридического лица

проживающему по адресу: _____

(Адрес физического/юридического лица)

собственник (администратор) объекта недвижимости с кадастровым номером

(кадастровый номер, назначение, порядок пользования)

расположенного в _____

(Адрес зарегистрированного объекта)

РЕШИЛ:

1) Сформировать из исходного объекта недвижимости, зарегистрированного в реестре недвижимости под кадастровым номером _____, расположенного по адресу _____, с площадью _____, назначением _____, порядком пользования _____, методом _____, следующие объекты недвижимого имущества:

1.1 объект недвижимости с кадастровым номером _____, расположенного по адресу _____, с площадью _____, назначением _____, порядком пользования _____, доля _____.

1.2 объект недвижимости с кадастровым номером _____, расположенного по адресу _____, с площадью _____, назначением _____, порядком пользования _____, доля _____.

1.3

2. Устанавливается сервитут:

1) На подчиненный участок с кадастровым номером _____, устанавливается сервитут в пользу доминирующего участка с кадастровым номером _____.

2)

3. Пересчитать доли принадлежащая каждому собственнику:

кадастровый номер исходного объекта недвижимости, площадь, имя и фамилия совладельца, доля из общей собственности

кадастровый номер исходного объекта недвижимости, площадь, имя и фамилия совладельца, доля из общей собственности

кадастровый номер исходного объекта недвижимости, площадь, имя и фамилия совладельца, доля из общей собственности

В результате формирования объекта недвижимости, доля собственности принадлежащая каждому собственнику в сформированном объекте недвижимости, составляет:

кадастровый номер исходного объекта недвижимости, площадь, имя и фамилия совладельца, доля из общей собственности

кадастровый номер исходного объекта недвижимости, площадь, имя и фамилия совладельца, доля из общей собственности

Дата _____.

Подпись собственника _____

(или его представителя с указанием документа подтверждающий полномочия)

Nota:

* - Указываются все собственники объекта недвижимости

Пункт 2 – заполняется в случае установления сервитута;

Пункт 3 - заполняется в случае формирования объекта недвижимости общей долевой собственности и доля собственности из сформированного объекта недвижимости была пересчитана исполнителем работ с согласия совладельцев.

REPUBLICA MOLDOVA

Местный совет _____,

РЕШЕНИЕ нр. _____

О формирований
объекта недвижимости

На оснований стат. 17 Закона о формирований нр. 354-XV от 28.10.2004, стат. 14, аб. 2) lit.b) - lit.e), стат. 19, аб. (4) и стат. 17, аб. (3), Закона о местном публичном управлении нр. 436-XVI от 08.12.2006, Местный совет решил,

:

M O D E L

I. Сформировать из объекта недвижимости, зарегистрированного в реестре недвижимости под кадастровым номером _____, расположенного по адресу _____, с площадью _____, назначением _____, порядком пользования _____, публичная собственности АТЕ _____ методом _____, следующие объекты недвижимого имущества:

I.1 объект недвижимости с кадастровым номером _____, расположенного по адресу _____, с площадью _____, назначением _____, порядком пользования _____, доля _____

INFORMAȚII
CATASTRUL

1.2 объект недвижимости с кадастровым номером _____, расположенного по адресу _____, с площадью _____, назначением _____, порядком пользования _____, доля _____.

1.3

2. Устанавливается сервитут:

На подчиненный участок с кадастровым номером _____, устанавливается сервитут в пользу доминирующего участка с кадастровым номером _____.

Приложение № 8
Инструкции по разработке и содержанию

кадастровой документации при формировании недвижимости

Акт обследования объекта недвижимости

одновременно с формированием объекта недвижимости (для изолированных помещений)

нр. _____ от „_____” _____ 20__.

(дата обследования)

I. На основании заявления _____, я кадастровый инженер
(Фамилия, имя, наименование юридического лица)

_____ выполнил обследование и измерение исходного объекта недвижимости,

(Фамилия, имя)

кадастровый номер _____,

площадь _____,

адрес _____,

назначение _____,

порядок пользования _____.

2. Реконструкция выполнена на основании разрешения на _____

строительство/ реконструкцию/ ремонт/
восстановление

нр. _____ от „____” _____ 20 ____.

3. Описание сформированных объектов недвижимости:

Нр.	Атрибутивные данные	Данные о сформированных объектах недвижимости	
1.	Кадастровый номер		
2.	Адрес объекта недвижимости		
3	Общая площадь объекта недвижимости,		
4	Назначение		
5	Порядок пользования		
6	Доля из площади общего пользования		

Примечания:

Приложение: Геометрический план сформированных объектов недвижимости

Исполнитель работ: _____
Фамилия, имя, должность _____ подпись _____

Проверил: _____
Фамилия, имя, должность _____ подпись _____

Содержание отчета работы исходя из метода формирования

н /	Название документа из отчета работы	Метод формирования					Особенности формирования	
		выделение	разделение	объединение	комбинирование	переразбивка	На уровне здания, изолированного помещения, парковочных мест	По инициативе судебной инстанции
1	Информационный градостроительный сертификат ¹	+	+	-	+	-	-	+
2	Письменное согласие обладателей прав, обременяющих право собственности ²	+	+	+	+	+	+	-
3	Исследование возможности формирования объекта недвижимости	+	+	+	+	+	+	+
4	Проект формирования	+	+	+	+	+	+	+
5	Акт установлении границ проекта формирования	+	+	+	+	-	-	+
6	Геометрический план объекта недвижимости	+	+	+	+	+	+	+
7	Сертификат присвоения адреса ³	+	+	+	+	+	+	-
8	Решение оформлений объекта недвижимости	+	-	+	+/-	-	+	-
9	Решение судебной инстанции, заключение судебного исполнителя или налогового органа ⁴	-	-	-	-	-	-	+
10	Акт обследования объекта недвижимости ⁵	-	-	-	-	-	+	+
11	Детальный градостроительный план ⁶	-	-	-	-	+	-	-
12	Акт обследования (при переразбивке) ⁶	-	-	-	-	+	-	-
13	Проектная документация, акт окончательной приемки ⁷	-	-	-	-	-	+	-
14	План представления составных частей здания ⁸	-	-	-	-	-	+	-
15	Поэтажные планы ⁸	-	-	-	-	-	+	-

16	Схема земельного участка ⁹	+	+	-	+	-	-	+
----	---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---

¹ - в случае формирования земельных участков предназначенных для строительства;

² - в случае обременения права собственности;

³ - по заявлению собственника;

⁴ - в случае формирования по инициативе судебной инстанции, налогового органа или судебного исполнителя;

⁵ - в случае формирования здания/ изолированного помещения/ парковочных мест;

⁶ - в случае формирования методом переразбивки;

⁷ - в случае установлений изменений взданий/ изолированном помещении;

⁸ - в случае когда формируется здание, и в базе данных кадастра существуют компоненты здания и поэтажные планы;

⁹ - в случае формирования земель публичной собственности;

+/- - Решение оформлений (в случае, когда объекты являются собственностью одного лица) или нотариально заверенный договор (в случае, когда объекты являются собственностью разных лиц).

Приложение № 10
Инструкции по разработке и содержанию

кадастровой документации при формировании недвижимости

Ответственные за подписание материалов в отчете работы

Компоненты отчета кадастровой работы подписываются следующим образом:

1. Исследование возможности формирования объекта - исполнителем работы;

2. Проект формирования:

а) для сельскохозяйственных земель - инженером примарии по регулированию земельных отношений, исполнителем работы, руководителем предприятия, выполнявшего работу, владельцем/ совладельцем/ администратором объекта недвижимости или их законными представителями;

в) для земель для строительства, земель для других целей, для зданий, изолированных помещений - главным архитектором примарии, исполнителем работы, руководителем предприятия, выполнявшего работу, владельцем/ совладельцем/ администратором объекта недвижимости или их законными представителями;

3. Акт об установлении границ проекта формирования - исполнителем работы, руководителем предприятия, выполнявшего работу, владельцем/ совладельцем/ администратором объекта недвижимости или их законными представителями;

4. Геометрический план объекта недвижимости:

а) в случае формирования объектов недвижимости публичной собственности АТЕ:

исполнитель работы, руководитель предприятия, выполнявшего работу, инженером примарии по регулированию земельных отношений, примар с печатью примарии. План утвержден решением местного совета с применением штампа совета;

б) в случае формирования объектов недвижимости публичной собственности государства:

исполнителем работы, руководителем предприятия, выполнявшего работу, представителем учреждения, администрирующая **объекты недвижимости публичной** собственности. План утверждается приказом центрального публичного органа, администрирующая объекты недвижимости, с применения печати;

с) в случае формирования объектов недвижимости частной собственности:

исполнителем работы, руководитель предприятия, выполнявшего работу, владельцем/ совладельцем/ администратором недвижимого имущества или их законными представителями.

5. Решение о формировании - владельцем/ совладельцем/ администратором объекта недвижимости или их законными представителями;

Приложение № 11
Инструкции по разработке и содержанию
кадастровой документации при формировании недвижимости

Агентство публичных услуг

Уведомление о приеме
кадастровой документации

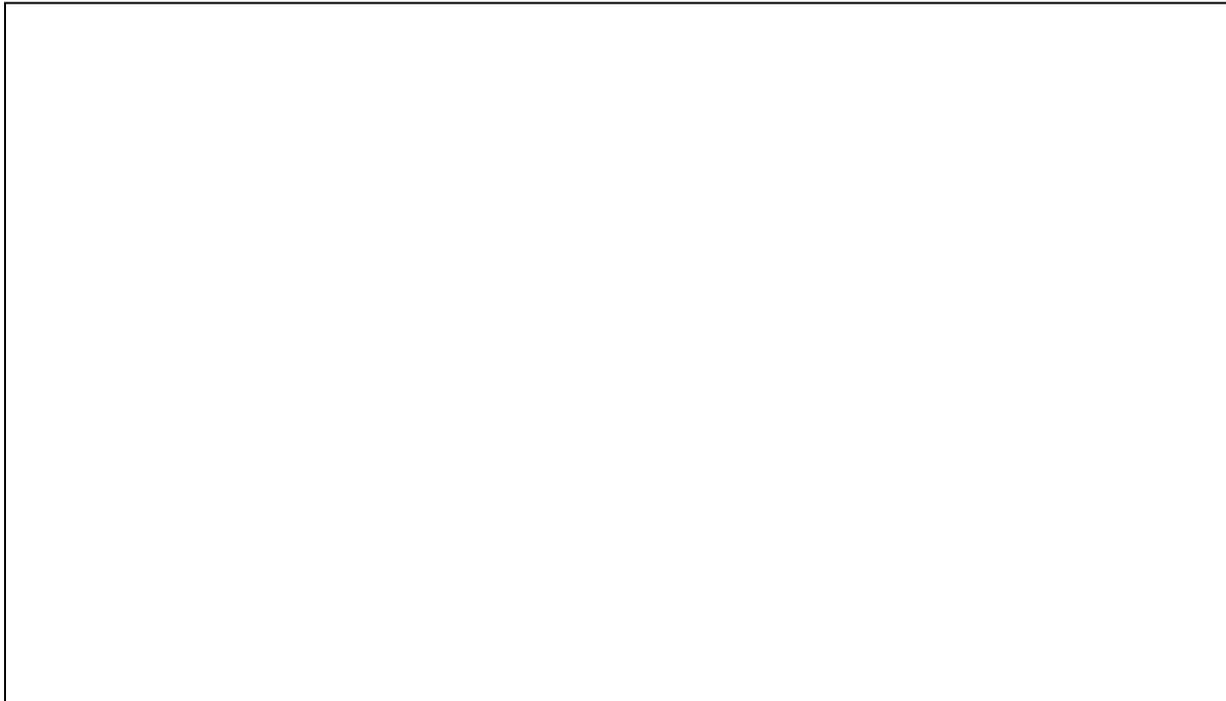
Ссылка: на заявление № _____ от _____.

Заявитель _____.

Предприятие, которое выполнило кадастровые работы

Изучив Ваше заявление о приеме кадастровой документации объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: _____, назначение _____, порядок использования _____, кадастровый номер _____, было установлено, что кадастровая документация соответствует требованиям действующего законодательства и работа **принята**.

План расположения объекта



Примечания:

Ответственный за приемку работ: _____.

(Фамилия, имя)

Дата _____.

Телефон _____, **e-mail** _____.

Агентство публичных услуг

**Уведомление об установлении
ошибок**

Ссылка: на заявление № _____ от _____.

Заявитель _____.

Предприятие, которое выполнило кадастровые работы

Изучив Ваше заявление о приеме кадастровой документации объекта недвижимого имущества:

адрес:	кадастровый номер:
назначение:	порядок использования:
установил что кадастровая документация не соответствует требованиям нормативных актов.	
В результате проверки были установлены следующие ошибки:	
Пункт I. Содержание отчета работы:	
Пункт II. Требований к качеству отчета работы в электронном виде:	
Пункт III. Наличие подписей:	

Пункт IV. Соответствие утвержденного геометрического плана,
с информационными объектами, в цифровом формате:
Пункт V. Качество информационных объектов в цифровом формате:

Кадастровая документация возвращается на исправление в течение 10 рабочих дней.

Ответственный за приемку работ: _____ .

(Фамилия, имя) _____ .

Дата _____ .

Телефон _____ . **e-mail** _____ .

Инструкции по разработке и содержанию
кадастровой документации при формировании недвижимости

**АКТ
обследования изменений в кадастровый план при формировании переразбивкой**

“ ____ ” _____ 20__

Данный акт составлен мною, _____, кадастровым инженером предприятия _____, на основании заявления об установлении изменений в кадастровый план, как результат разработки и переноса в натуру детального градостроительного плана / проекта землеустройства.

В результате сопоставления данных из кадастра с полевыми данными **было установлено:**

1. Градостроительная документация/ проект землеустройства, разработанная на основании согласия собственников и утвержденная Решением местного совета нр. _____ от _____ 20__ , перенесена в натуру и составлены акты переноса.
2. В целях установлений изменений в кадастровый план, как результат разработки и переноса в натуру детального градостроительного плана/ проекта землеустройства, были сопоставлены данные из кадастра с полевыми данными и установлено следующее:

пр нр.	Фамилия, имя собственника	Согласно данным реестра недвижимого имущества		Согласно данным переноса границ в натуру		Примечания
		Кадастровый номер	площадь, га	Кадастровый номер	площадь, га	

3. Данный акт и новый геометрический план участка, составлены в трех экземплярах, из которых один прилагается к решению местного совета, второй передается собственнику участка границы которого были перенесены в натуру, а третий передается Агентство публичных услуг для внесении изменения в кадастровую документацию.

Кадастровый инженер: _____

подпись

Фамилия, имя,

Квалификационное удостоверение нр.____ от_____.

Примария _____

Примар _____

Инженер по

регулированию земельных отношений _____

Собственник _____

Примечание: Исполнитель работ ответственен за идентификацию лиц участвующие в обследований границ и подтверждает подписание данного акта этими лицами.

Инструкции по разработке и содержанию
кадастровой документации при формировании недвижимости

REPUBLICA MOLDOVA

Местный совет _____,

РЕШЕНИЕ нр. _____

_____ 20__

О формирований

объектов недвижимости

методом переразбивки

М О Д Е Л

В соответствии с Решением районного совета нр. ____ от _____ „Об установлении границы населенного пункта _____”, Решением местного совета нр. ____ от _____ 20__” Об утверждении градостроительной документации/ проекта землеустройства”, на основании стат. 14 аб. 1), 2) Закона о местном публичном управлении нр. 436-XVI от 08.12.2006, Местный совет решил,

1. Утверждается:

- a.** геометрический план участков из кадастрового сектора _____ (приложение ____), сформированные методом переразбивки на основании (градостроительной документации/ проекта землеустройства);
 - b.** список улиц и адресный план нового квартала (приложение ____).
- 2.** Агентство публичных услуг, внесет соответствующие изменения в реестр недвижимого имущества, на основании данного решения, по заявлению собственников участков.
- 3.**

ВЫПИСКА
из Решения местного совета
нр. ____ от _____ 20__”

О формирований

объектов недвижимости

методом переразбивки

М О Д Е Л

В соответствии с Решением районного совета нр. ____ от _____ „Об установлений
границы населенного пункта _____”, Решением местного совета нр. ____ от _____ 20__”
Об утверждений градостроительной документаций/ проекта землеустройства”, на основании стат.
14 аб. 1), 2) Закона о местном публичном управлении нр. 436-XVI от 08.12.2006, Местный совет
решил,

1. Утверждается:

- a. геометрический план участков из кадастрового сектора _____
- b.

