# Кадастровый паспорт как основной документ удостоверения собственности

Кадастровый паспорт – это документ в форме выписки из ГКН, который содержит информацию об участке земли, а именно: кадастровый номер, уникальные сведения об объекте, а также иную информацию, предусмотренную действующим законодательством. Документ является частью системы по учёту недвижимых объектов страны. Нужно отличать что такое «кадастровый паспорт» от аналогичной «выписки», поскольку это 2 разных документа на один участок земли. При помощи кадастрового паспорта для любых лиц предоставляется общедоступная информация, занесённая и базу данных ГКН.

## О Документе

### Информационные разделы кадастрового паспорта

B1 – данные общего характера:

* номер по кадастру, который является уникальным для всей страны;
* площадь;
* кадастровая стоимость;
* границы;
* целевое назначение и категория земли;
* сведения о собственнике;
* дата регистрации в едином государственном кадастровом реестре.

B2 – масштабный план участка с его схемой и экспликацией.

B3 – права, ограничения и обременения, если они существуют.

B4 – подробное описание границ участка.

B5 – данные о точках поворота границ.

### Варианты использования кадастрового паспорта

Потребность кадастрового паспорта для любого субъекта правоотношений возникает в перечисленных ниже случаях.

1. При осуществлении перехода прав на строения, имеющиеся на участке, либо на сам участок, а именно:
   * купля-продажа;
   * оформление наследства;
   * осуществление перехода по договору дарения;
   * регистрация возникшей ипотеки;
   * оформление выкупа земельного участка.
2. Для обращения в судебные органы.
3. Для страхования участка.
4. Для использования участка как уставного капитала юридического лица.

Паспорт на землю удостоверяет факт внесения информации о земельном участке в Реестр недвижимого имущества государства. Без этого документа коммунальные службы, МВД, Налоговая инспекция не видит наличие его у субъекта. Если произойдёт нештатная ситуация, к примеру стихийное бедствие, то собственник скорее всего останется без поддержки государством. Даже имея собственность на участок, будет сложно доказать об этом, не имея на руках документов.

## Кадастровый паспорт и гражданские субъекты правоотношений

Согласно действующему законодательству, осуществить запрос на изготовление кадастрового паспорта участка земли имеет возможность любой субъект, который является резидентом Российской Федерации. Иными словами – все граждане страны и юридические лица, зарегистрированные в России. Изготовление производиться на свой объект имущества и на чужой. Разница оформления – произвести учётную запись ЕГРП правомочен только собственник.

### Форма представления

Оформление кадастрового паспорта земельного участка производится:

* на бумаге с применением технических устройств
* в ручную;
* комбинированно.

Записи ведутся:

* букв – на русском языке, кроме исключительных случаев;
* цифр – арабским способом.

Если запись осуществляется от руки, то почерк должен быть разборчивым. Записи в таком случае делают синими чернилами. Исправления недопустимы, равно как перечеркнутые слова и буквы, подчищенные места и приписки.

Запись ведётся на одном или более листе А4 книжного формата лишь на одной стороне. Ситуационный план участка может быть выполнен на листе иного формата.

Каждый лист содержит реквизиты, придающие юридическую силу:

* подпись руководителя органа, который выдал паспорт;
* дату составления;
* печать выдавшего органа.

Все листы нумеруют и сшиваются, а после скрепляются печатью с указанием количества листов и заверяются подписью уполномоченного лица.

### Необходимая для получения паспорта документация

#### Учтённый участок

Для получения паспорта необходимо предоставить:

* заявление;
* чек об оплате;
* документы для подтверждения удостоверения личности;
* доверенность (для представителей);
* документально оформленное право собственности земли.

После сдачи пакета документов уполномоченному лицу даётся расписка, которую следует предъявить при получении заказа. Документы подаются по месту нахождения земли.

#### Не учтённый участок

Необходимо подать документы в территориальный отдел Росреестра:

* паспорт либо вид на жительство;
* доверенность (для представителя);
* план границ участка;
* документы о целевом назначении участка;
* подтверждающие документы прав, ограничений, обременений пользования земельным участком.

Если заявитель является участником долевого владения, то необходимо предоставить документы, заверенные уполномоченным органом, подтверждающие право долевого участия.

### Способы осуществления заказа

Следующие организации занимаются изготовлением кадастровых паспортов для субъектов:

* Росреестр;
* Ростехинвентаризация (БТИ);
* Кадастровая палата;
* центр «Мои документы»;

При заказе заказчик выбирает форму представления:

* на бумажном носителе;
* электронный документ.

С электронной версией возможны проблемы, поскольку не все организации способны работать с таким форматом представления данных. Бумажная версия выдается заказчику в не менее чем 2-х экземплярах.

Чтобы успешно произвести заказ, необходимо:

1. Иметь на руках необходимую документацию.
2. Написать заявление.
3. Вызвать техника для осмотра недвижимости.

#### Важные особенности

Если собственником не было проведено никаких изменений на объекте недвижимого имущества, то документ оформляется в течение 5 дней. К таким изменениям относятся:

* изменение системы отопления;
* переделка канализационной системы;
* осуществление работ по перепланировке.

Если были проведены данные, либо другие изменения, не затрагивающие капитальный фонд строения, то процедура оформления кадастрового паспорта усложняется. Проведенные перепланировки необходимо узаконить, при это потребуется оплатить штраф за нарушение проектной документации и отсутствия согласования с уполномоченными органами.

При нарушении капитально фонда самостоятельными работами, к примеру изменение или снос несущей стены, то есть объектов, конструкция которых влияет на характеристики строения, собственнику потребуется проводить восстановительные работы. В ином случае техник, проводящий проверку, откажет в подписании необходимых документов.

### Оформление заказа посредством сети Интернет

#### Через Росреестр

Для осуществления заказа кадастрового паспорта не выходя из дома через сеть, необходимо обратиться в Росреестр через его официальный сайт <https://rosreestr.ru/wps/portal/>.

Для осуществления заказа на электронном ресурсе Росреестра необходимо поочерёдно перейти по следующим вкладкам:

1. Электронные услуги.
2. Предоставление сведений, внесённых в ГКН.
3. Заполнить форму.

Оформление заказа займёт около четверти часа. Нюансы по оплате, которая проходит только:

* картой банка;
* сервисом QIWI.

В итоге за пользователем остаётся выбор способа получения готовой документации.

#### Через Единый портал государственных услуг

1. Необходимо зарегистрироваться или зайти в неё при помощи своих данных.
2. В личном кабинете, в списке государственных органов, выбрать Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.
3. В дереве услуг – Предоставление сведений из кадастра недвижимости.
4. Гос. услуга – «Предоставление сведений из кадастра недвижимости».
5. Всплывает форма, которую необходимо заполнить. Система автоматически отправит все данные в Росреестр.
6. В личном кабинете отслеживается статус заказа.

### Получение заказа

Получить готовый кадастровый паспорт земельного участка можно:

* путём самостоятельного визита;
* по электронной почте;
* почтой.

## Период действия документа

Законодательство не устанавливает срок действия. Но информация, которая отражена в паспорте, действительна только в случае отсутствия изменений в ГКН. Обновить документ необходимо при:

* переходе права собственности;
* изменении адреса регистрации собственника;
* смене адреса недвижимого имущества;
* при изменении границ участка, а также целевого назначения.

### Важно

Каждые 5 лет жизни объекта недвижимого имущества в государстве осуществляется принудительная инвентаризация. По этой причине владельцам требуется подавать заявления на новые паспорта, но прямой обязанностью это законодателем не прописано. То есть, если на участке не было изменений, то и осуществлять новый заказ документа не требуется.

## Заключение

Описываемый документ позволяет получить полную информацию об участке земли, которая содержится к государственном реестре. Информацией может пользоваться любой субъект Российской Федерации для различных целей, но только собственнику доступна возможность оформления перехода прав. Паспорт же в этом случае требуется для подтверждения факта наличия информации в государственном реестре. У желающих имеется возможность осуществить заказ документа как в организациях, которые наполняют государственный реестр недвижимости, так и в многофункциональном центре государственных услуг. Заказ можно сделать не выходя из дома, посредством электронной заявки в Росреестре. Готовый документ придёт на электронную почту, заверенный ЭЦП. Оплата производиться также путём онлайн платежа.

Делают документ за 5 дней, но можно и по ускоренному заказу за дополнительную плату. Задержки бывают крайне редко, если не было изменений в строениях на земельном участке, что проверяет специалист. При наличии изменений придётся оформлять дополнительные документы или устранять нарушения.