

## Словарь терминов

**Акт обследования** – документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

**Гармонизация данных** – мероприятия, направленные на обеспечение соответствия сведений ЕГРП и ГКН путем сопоставления основных характеристик объектов недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства). Целью таких работ является повышение качества (целостности, непротиворечивости) данных об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРП и ГКН (земельных участков и зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства).

**Государственный кадастр недвижимости** является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с ФЗ-221 недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных ФЗ-221 сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

**Государственный мониторинг земель** – часть государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды), осуществляемого в рамках решения задач, связанных с регулярными наблюдениями за состоянием окружающей

среды, хранением, обработкой информации о состоянии окружающей среды, анализом полученной информации в целях своевременного выявления изменения состояния окружающей среды под воздействием природных и антропогенных факторов, оценки и прогноза этих изменений, обеспечения органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды. Земля, как природный объект и природный ресурс, является самой главной составляющей окружающей среды и, поэтому государственный мониторинг земель призван выполнять связующую и координирующую роль всех мониторингов окружающей среды.

**Государственный реестр кадастровых инженеров** – это информация обо всех лицах, прошедших аттестационный экзамен и получивших квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**Государственным кадастровым учетом** недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных ФЗ-221 сведений о недвижимом имуществе.

**Дачная амнистия** – это условное название закона, который установил упрощенный порядок регистрации прав собственности на земельные участки и располагающие на них дома и строения, находящиеся в личном пользовании.

**ЕГРП (Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним)** – базовый государственный информационный ресурс, который содержит данные о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об объектах недвижимого имущества и сведения о правообладателях.

**Землеустройство** – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования

земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

**Землеустроительная документация** – документы, полученные в результате проведения землеустройства;

**Инвентаризация земель** – проводится для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель

**Индивидуальная оценка** – в результате такой оценки составляется отдельный отчет, в котором содержится информация о том, как проведена оценка. Такие отчеты являются частью отчета о кадастровой оценке, который можно скачать из карточки отчета.

**Кадастровая оценка** – это определение стоимости земельного участка по установленной Законодательством РФ методике, занесенная в кадастровое дело данного участка.

**Кадастровая стоимость** – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

**Кадастровой деятельностью** является выполнение управомоченным лицом в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными 221 Федеральным законом, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, со-

державших необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе.

**Кадастровые работы** – выполняемые в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работы, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе.

**Кадастровый инженер** – физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**Кадастровый паспорт** – это выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая необходимые для государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

**Карта (план) объекта землеустройства** – документ, отображающий в графической и текстовой формах местоположение, размер, границы объекта землеустройства и иные его характеристики.

**Межевой план** – документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

**Модель оценки** – уравнение, составленное оценщиком, с использованием которого определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости. Модель включает несколько переменных (ценообразующих факторов), которые, согласно выводам оценщика, влияют на величину кадастровой стоимости.

**Поправочный коэффициент** – величина, определяемая оценщиком и применяемая в целях нивелирования специфических колебаний модели относительно отдельного (отдельных) ценообразую-

щих факторов. Например, поправочный коэффициент (понижающий стоимость) может быть применен в случае наличия у оценщика информации о принадлежности объекта недвижимости к фонду ветхого, аварийного жилья.

**Публичная кадастровая карта** – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений государственного кадастра недвижимости на территории Российской Федерации.

**Результат кадастровых работ** – межевой план, технический план или акт обследования.

**Саморегулируемая организация (СРО) оценщиков** – это некоммерческая организация, которая создана для осуществления регулирования и контроля оценочной деятельности и включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков, объединяющая на условиях членства оценщиков.

**Саморегулируемые организации** – некоммерческие организации, созданные в целях, предусмотренных Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и другими федеральными законами, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида (часть 1 статьи 3 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»).

**Техническая инвентаризация объектов недвижимости** – это описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

**Технический план** – документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о

части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

**Технический учет объектов недвижимости** – система сбора, документирования, обработки, обобщения (систематизации) и хранения информации об объектах недвижимости, полученной в результате проведения их технической инвентаризации, для целей удостоверения государством факта их возникновения, существования или прекращения существования.

**Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)** – кадастровая стоимость в расчете на единицу площади объекта недвижимости (кв.м.).

**Ценовая информация** – объектами ценовой информации выступают объекты недвижимости, сходные по основным экономическим, эксплуатационным, техническим и другим характеристикам с соответствующей оценочной группой, которые в течение исследуемого периода (при проведении оценки это, как правило, год–два) либо были выставлены на продажу, либо в отношении них были заключены договора купли-продажи.

**Ценообразующий фактор** – качественная или количественная характеристика объекта недвижимости (например, расстояние до объектов инфраструктуры, местоположение, наличие коммуникаций), влияющая, согласно выводам оценщика, на стоимость объекта недвижимости.

**ЭЦП (электронная цифровая подпись)** – реквизит электронного документа, полученный в результате криптографического преобразования информации с использованием закрытого ключа подписи и позволяющий установить отсутствие искажения информации в электронном документе с момента формирования подписи и проверить принадлежность подписи владельцу сертификата ключа подписи.