

комментарий специалиста



Н. С. Долганова,
В. А. Золот,
А. Н. Королев,
А. А. Назимова

О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Постатейный комментарий
к Федеральному закону

- Введение государственного кадастра недвижимости
- Государственный кадастровый учет
- Государственный технический учет
- Осуществление кадастровой деятельности
- Деятельность кадастровых инженеров

ЮСТИЦИЯ • ЮСБСРМ

**Анна Александровна Назимова
Андрей Николаевич Королев
Наталья Станиславовна Долганова
Виталий Алексеевич Зюзин**

**Комментарий к Федеральному
закону от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О
государственном кадастре недвижимости»**

Издательский текст

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=3138825

*Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»: Юстицинформ; М.; 2008
ISBN 978-5-7205-0931-6*

Аннотация

Издание представляет собой научно-практический комментарий к новому Федеральному закону от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Комментируемый Закон направлен на установление единой системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости и призван регулировать отношения, возникающие при проведении государственного кадастрового учета объектов недвижимости, территориальных и функциональных зон, зон с особыми условиями использования территорий, а также устанавливает порядок и условия проведения кадастровой оценки объектов недвижимости, определяет состав и структуру сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, решает вопросы информационного взаимодействия при проведении государственного кадастрового учета и предоставления таких сведений.

В книге рассматриваются вопросы, связанные с установлением правовой основы регулирования кадастровых отношений, правовым регулированием порядка ведения государственного кадастра недвижимости и кадастрового учета, а также вопросы осуществления кадастровой деятельности.

Комментарий предназначен для юристов предприятий и организаций, работников органов государственной власти, студентов и преподавателей юридических учебных заведений, а также для всех читателей, интересующихся вопросами, связанными с правоотношениями, объектами которых выступает недвижимое имущество.

Содержание

Введение	4
КОММЕНТАРИЙ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»	10
Глава 1	11
Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона	11
Статья 2. Правовая основа регулирования кадастровых отношений	17
Статья 3. Орган, осуществляющий кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости	28
Глава 2	30
Статья 4. Принципы ведения государственного кадастра недвижимости	30
Статья 5. Кадастровый номер объекта недвижимости и кадастровое деление территории Российской Федерации	35
Статья 6. Геодезическая и картографическая основы государственного кадастра недвижимости	39
Статья 7. Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости	40
Конец ознакомительного фрагмента.	54

**Наталья Станиславовна Долганова,
Виталий Алексеевич Зюзин,
Андрей Николаевич Королев,
Анна Александровна Назимова
Комментарий к Федеральному
закону от 24 июля 2007 г.
№ 221-ФЗ «О государственном
кадастре недвижимости»**

Введение

Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон) регулируются отношения, которые согласно пунктам «г» (установление порядка организации и деятельности федеральных органов исполнительной власти), «ж» (финансовое регулирование), «з» (федеральные налоги и сборы), «и» (федеральная информация), «о» (гражданское законодательство), «р» (геодезия и картография) ст. 71 Конституции РФ находятся в ведении Российской Федерации, а также отношения, которые согласно пунктам «к» (административное, земельное законодательство), «н» (установление общих принципов организации местного самоуправления) ч. 1 ст. 72 Конституции РФ находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ.

Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением и учетом государственного кадастра недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства), а также кадастровой деятельности. Положения Федерального закона не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, предприятий как имущественных комплексов.

В целом Федеральный закон систематизирует уже существующие многоуровневые способы организации ведения кадастров недвижимости и позволяет более эффективно реализовывать программы, предполагающие комплексный анализ различных видов недвижимости.

Принятие Федерального закона было направлено на решение вопросов регистрации недвижимого имущества, информационного обеспечения процессов государственного контроля, управления, экономической оценки и налогообложения недвижимого имущества, а также совершенствование деятельности в области формирования недвижимого имущества.

Необходимость в таком законодательном акте объясняется тем, что в настоящее время в Российской Федерации действует сложная многоуровневая система реестров и кадастров недвижимого имущества. При этом учет недвижимого имущества осуществляется как учет объектов права либо объектов управления в зависимости от целей учета.

Вместе с тем системы учета не связаны между собой и не позволяют получить объективные сведения о недвижимом имуществе на территории Российской Федерации. Получение указанных сведений связано со значительными материальными и трудовыми затратами.

Кроме того, система не позволяет эффективно реализовывать программы, предполагающие комплексный анализ различных видов недвижимого имущества.

Следствием отсутствия единой системы учета является также наличие большого количества неучтенных объектов, в том числе объектов самовольной постройки и земельных участков, появившихся в результате самозахвата земель.

Основными принципами рассматриваемого Федерального закона являются:

применение единой системы и технологии для создания и ведения государственного кадастра недвижимости;

обязательность государственного учета недвижимого имущества;

презумпция официального описания недвижимого имущества, внесенного в государственный кадастр недвижимости;

внесение актуальных и достоверных сведений в государственный кадастр недвижимости;

обеспечение постоянного хранения внесенных сведений;

соотносимость сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, с другими государственными информационными ресурсами;

своевременное и полное информационное обеспечение.

Федеральный закон состоит из 5 глав и 48 статей и направлен на регулирование отношений, возникающих при государственном кадастровом учете и формировании недвижимого имущества для целей государственного кадастрового учета, налогообложения и управления.

В главе 1 Федерального закона вводятся такие понятия, как «объект кадастрового учета», «государственный кадастр недвижимости», «правовая зона», «опорно-межевая сеть».

Учету в государственном кадастре подлежат все вновь созданные и образованные объекты, а также изменение сведений о недвижимом имуществе в случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с Федеральным законом объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Основанием для проведения государственного кадастрового учета является заявление заинтересованного лица о кадастровом учете с приложением необходимых документов, перечень которых закреплен Федеральным законом.

Определяются сроки постановки на учет и снятия с учета объекта недвижимости по месту нахождения этого объекта в кадастровом округе. За постановку на учет объекта недвижимости уплачивается государственная пошлина.

Законом предусматривается, что по результатам проведения государственного кадастрового учета объекту присваивается кадастровый номер, а заявителю выдаются кадастровый паспорт либо иные документы – кадастровые выписки в случаях учета изменений, обремененных вещных прав или снятия с учета.

В соответствии с Федеральным законом кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением тех, доступ к которым ограничен федеральным законодательством.

В Федеральном законе содержится порядок информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости. Орган кадастрового учета должен представлять органам исполнительной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления кадастровые сведения в виде кадастровых карт соответственно территорий субъектов РФ и территорий муниципальных образований в порядке, определенном соглашениями об информационном взаимодействии, которые должны быть заключены между органом кадастрового учета и указанными органами.

В целях обеспечения высокого профессионального уровня и качества работ по формированию объектов кадастрового учета, обеспечения ответственности за осуществляемую деятельность, а также контроля в сфере формирования объектов кадастрового учета Федеральным законом предусматривается возможность создания саморегулируемых организаций.

Введение института саморегулируемых организаций позволит обеспечить развитие данного сектора рынка, повысить качество и объективность оказываемых услуг при формировании объектов кадастрового учета.

Федеральный закон также регулирует порядок внесения и предоставления сведений государственного кадастра недвижимости, документов и порядок ведения кадастра.

Названные сведения делятся на основные (общие для всех объектов недвижимости) и производные.

Производные документы государственного кадастра недвижимости создаются на основе содержащихся в основных документах государственного кадастра недвижимости сведений об объектах кадастрового учета и предназначены для предоставления сведений государственного кадастра недвижимости заинтересованным лицам.

Основанием для проведения государственного кадастрового учета является обращение заинтересованного лица с заявлением о его проведении.

Для осуществления кадастрового учета Федеральный закон определяет порядок предоставления заявителями документов и их состав. Решение о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости принимает орган кадастрового учета по основаниям, установленным в Федеральном законе, постановка на такой учет может быть приостановлена или принято решение об отказе в осуществлении кадастрового учета.

Постановка на учет, учет изменений или снятие с учета объекта недвижимости осуществляются в срок не более чем 20 рабочих дней, а учет адреса правообладателя – в срок не более чем 5 рабочих дней.

Кадастровый паспорт 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.

В Федеральном законе урегулированы вопросы приостановления проведения кадастрового учета и отказа в его осуществлении.

Содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения и документы о недвижимом имуществе предоставляются путем распространения производных документов государственного кадастра недвижимости за плату и бесплатно.

Результатом проведения государственного кадастрового учета является присвоение объекту уникального, не повторяющегося во времени и на территории Российской Федерации кадастрового номера и изготовление кадастрового паспорта, используемого при регистрации прав и совершении сделок с недвижимым имуществом, а также для определения налоговой базы.

Проведение государственной политики в сфере формирования, инвентаризации и кадастрового учета, а также создание и ведение государственного кадастра отнесены к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества.

Индивидуализирующие и идентифицирующие характеристики недвижимого имущества устанавливаются в ходе формирования объектов кадастрового учета.

Результатом формирования недвижимого имущества является установление сведений о нем, достаточных для проведения государственного кадастрового учета.

Одна из глав в Федеральном законе посвящена кадастровой деятельности, которую могут осуществлять физические лица, имеющие квалификационный аттестат кадастрового

инженера, выдаваемый органами исполнительной власти субъектов РФ. Кадастровый инженер может действовать в качестве индивидуального предпринимателя или в качестве работника юридического лица на основании трудового договора. Кадастровые инженеры вправе создавать саморегулируемые организации.

Формирование объектов кадастрового учета является коммерческой деятельностью, осуществляемой кадастровыми инженерами на основании публичного возмездного договора.

Федеральный закон определяет статус кадастрового инженера, который должен быть зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя; иметь высшее образование, стаж работы не менее 2 лет по специальности в сфере учета недвижимости или пройти стажировку не менее этого срока по одной из указанных специальностей у кадастрового инженера недвижимости.

Таким образом, решается задача демонополизации рынка технической инвентаризации, повышения качества оказываемых услуг и развития экономики Российской Федерации за счет расширения рынка и увеличения конкуренции.

В целях обеспечения высокого профессионального уровня и качества работ по формированию объектов кадастрового учета, самоорганизации и саморегулирования деятельности кадастровых инженеров, а также обеспечения ответственности за формирование объектов кадастрового учета кадастровые инженеры объединяются в саморегулируемые организации.

Предложенная структура правовой формы деятельности кадастровых инженеров основана на изучении деятельности аналогичных структур в других странах, а также опыта организации российских институтов нотариата, адвокатуры и арбитражного управления.

Учет положительного опыта и анализ недостатков деятельности перечисленных структур позволил, по мнению разработчиков, выбрать систему, оптимально сочетающую доступность проводимой деятельности в сочетании с механизмами ответственности и коллективного регулирования.

Федеральный закон вводит понятие кадастровой стоимости. Предусмотрено, что кадастровая стоимость недвижимого имущества устанавливается в соответствии с методиками определения кадастровой стоимости различных категорий недвижимого имущества, учитывающих сложившиеся рыночные цены на недвижимое имущество в регионе, сведения о сделках с аналогичными объектами и иные сведения о недвижимом имуществе.

Значительное внимание в Федеральном законе уделено процедуре согласования местоположения и границ земельного участка, что позволит в дальнейшем избежать судебных разбирательств и способно оказать значительное влияние на укрепление и стабилизацию рынка земель.

Действовавшее до вступления в силу Федерального закона законодательство, регулирующее вопросы учета и регистрации прав на недвижимое имущество, не обеспечивало достаточной защиты прав собственников на него. Так, в законодательстве отсутствовали единые подходы к формированию и инвентаризации объектов недвижимого имущества, единая информационная система о его объектах, механизмы обмена информацией между земельным кадастром и информационными системами о зданиях, сооружениях и помещениях. В результате собственники недвижимого имущества несут существенные затраты при учете и регистрации прав на него, а также возникают сложности с определением местоположения объектов недвижимого имущества, имеют место ситуации, когда на один и тот же такой объект регистрируются права разных лиц.

Все названные проблемы сказываются в том числе и на объеме инвестиций в недвижимость. При этом следует отметить, что эти инвестиции являются наиболее «качественными» по сравнению с другими инвестиционными проектами, поскольку даже в условиях дина-

мичного рынка недвижимости невозможно их моментальное изъятие из экономики. Федеральный закон призван решить данные проблемы.

Федеральный закон регулирует порядок согласования местоположения границ земельных участков, содержание технического плана и акта обследования.

Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2008 г. Одна из глав посвящена отношениям, возникающим в переходный период до 1 января 2010 г. В частности, в переходный период наряду с кадастровыми инженерами кадастровую деятельность вправе осуществлять организации по территориальному землеустройству, органы и организации по государственному техническому учету и инвентаризации.

Никто не вправе требовать от собственника ранее учтенного здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, земельного участка проведения плановой, внеплановой или иной технической инвентаризации, землеустроительных работ.

Реализация положений Федерального закона позволит практически реализовать один из основополагающих принципов земельного законодательства о единстве судьбы земельных участков и расположенных на них зданий, строений, сооружений. Для этого Федеральным законом устанавливается переходный период сроком до 1 января 2010 г. Определяется, что объекты недвижимости, учет которых осуществлен до вступления Закона в силу, признаются юридически действительными, а объекты, государственный кадастровый учет или государственный технический учет которых не осуществлен, но права собственности на которые зарегистрированы и не прекращены, также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Федеральный закон предоставляет гарантии кадастрового учета ранее учтенным объектам недвижимости, сведения о которых переносятся в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отсутствие сведений в государственном кадастре недвижимости о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Предусматривается создание единой системы документов и сведений об объектах недвижимого имущества в Российской Федерации (государственный кадастр недвижимости). При этом создание государственного кадастра недвижимости не только повысит государственные гарантии прав собственности на недвижимое имущество, что будет способствовать привлечению инвестиций в недвижимость, но и позволит эффективно осуществлять функции государственного управления недвижимым имуществом.

С точки зрения осуществления государственной политики другой проблемой законодательства является неэффективность системы имущественного налогообложения. В настоящее время налогооблагаемая база определяется без учета рыночной стоимости недвижимого имущества, что, безусловно, не стимулирует собственников недвижимости к максимально эффективному использованию их имущества. Федеральный закон в дальнейшем будет способствовать переходу к учету рыночной стоимости имущества при налогообложении. Однако пока трудно говорить о том, в каких формах это будет реализовано, а также как скажется на рынке недвижимости и на конкретных собственниках.

Финансирование реализации Федерального закона намечается в рамках выполнения подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости (2006–2007 годы)» федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2007 годы)», утвержденной постановлением Правительства РФ от 13 сентября 2005 г. № 560.

Общий объем финансирования подпрограммы на 2006–2011 гг. за счет всех источников составляет 38 392,09 млн руб., из них средства федерального бюджета – 28 392,09 млн

руб., в том числе средства МБРР – 2886,95 млн руб.; научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы – 27,9 млн руб., в том числе МБРР – 15,48 млн руб.; капитальные вложения 10 687,71 млн руб., в том числе МБРР – 2227,31 млн руб.; прочие нужды – 17 676,48 млн руб., в том числе МБРР – 644,16 млн руб.; бюджеты субъектов РФ и местные бюджеты – 10 000 млн руб.

Указанные средства подпрограммы будут реализовываться по следующим направлениям:

- создание нормативной правовой базы, в том числе обеспечивающей введение норм и правил создания и ведения государственного кадастра недвижимости, формирования объектов кадастрового учета, а также развитие института налоговой оценки объектов недвижимости;

- реализация переходных процессов по переносу информационных ресурсов из ранее созданных кадастров и реестров в базы данных государственного кадастра недвижимости;

- создание инфраструктуры пространственных данных государственного кадастра недвижимости;

- проведение работ по оценке объектов недвижимости в целях налогообложения;

- создание инфраструктуры государственного кадастрового учета, включая организационное развитие системы и внедрение на территории Российской Федерации автоматизированной информационной системы государственного кадастра недвижимости;

- обучение кадров территориальных органов Роснедвижимости и подведомственных ей организаций.

По мнению разработчиков Федерального закона, его реализация позволит улучшить инвестиционный климат в Российской Федерации, поскольку инвестиции в недвижимость будут обеспечены правовой защитой.

Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2008 г.

В целом вводимые изменения позволят установить общие подходы и принципы кадастрового учета недвижимости, обеспечить контроль за деятельностью органов кадастрового учета, упростить процедуры межведомственного информационного обмена и обработки экстерриториальных запросов на предоставление сведений об объектах кадастрового учета независимо от места их нахождения.

Для реализации Федерального закона необходимо принятие Правительством РФ целого ряда нормативных правовых актов, составляющих правовую основу регулирования кадастровых отношений (ч. 2 ст. 3, ч. 5 ст. 4, ч. 3 ст. 15, ч. 2 ст. 43, ч. 2 и 3 ст. 44), без которых правоприменение его норм будет осложнено.

КОММЕНТАРИЙ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

Принят Государственной Думой 4 июля 2007 г. Одобрен Советом
Федерации 11 июля 2007 г.

Глава 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности (далее – кадастровые отношения).

2. Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом 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 настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

3. Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее – кадастровый учет) 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 (далее – уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

4. Кадастровой деятельностью является выполнение управомоченным лицом (далее – кадастровый инженер) в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными настоящим Федеральным законом, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее – кадастровые работы).

5. В соответствии с настоящим Федеральным законом осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также – объекты недвижимости).

6. Положения настоящего Федерального закона не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, предприятий как имущественных комплексов.

7. Положения настоящего Федерального закона применяются в отношении подземных сооружений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

1. Комментируемая статья определяет **предмет правового регулирования** – это качественно однородный вид общественных отношений, на который воздействуют нормы определенной отрасли права.

Сфера регулирования данного Федерального закона складывается из следующих трех составляющих, а именно Федеральный закон:

во-первых, регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости;

во-вторых, устанавливает правовые основы для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества;

в-третьих, закрепляет правовые основы для выполнения кадастровой деятельности.

Вместе эти три составляющие называются кадастровыми отношениями.

2. Приводится определение государственного кадастра недвижимости, которое является ключевым понятием данного Федерального закона.

Определение государственного кадастра недвижимости впервые закреплено на федеральном законодательном уровне именно в данном Федеральном законе.

Ранее в Федеральном законе от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»¹ (в ред. от 4 декабря 2006 г.) (ст. 1) было дано определение **государственного земельного кадастра** как систематизированного свода документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов.

В отличие от государственного земельного кадастра в государственный кадастр недвижимости помимо сведений о земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектах вошли сведения об иных объектах недвижимости, а также о прохождении Государственной границы РФ и иных границ.

Итак, выделим основные составляющие определения государственного кадастра недвижимости.

Прежде всего **государственный кадастр недвижимости** – это систематизированный свод сведений, т. е. это упорядоченный по определенному принципу перечень сведений, необходимых для ведения учета и идентификации недвижимого имущества.

Помимо сведений о недвижимом имуществе государственный кадастр недвижимости содержит следующие сведения:

- о прохождении Государственной границы РФ;
- о границах между субъектами РФ;
- о границах муниципальных образований;
- о границах населенных пунктов;
- о территориальных зонах;
- о зонах с особыми условиями использования территорий;
- иные, предусмотренные Федеральным законом.

Конкретный состав указанных сведений установлен ст. 7–12 Федерального закона.

Сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в ст. 7 Федерального закона, включают 6 уникальных и 24 дополнительные характеристики объекта недвижимости. Вид объекта, его кадастровый номер, описание местоположения объекта (границ объекта), пло-

¹ СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149.

щадь относятся к уникальным характеристикам объекта. В то же время как адрес объекта недвижимости сведения о его кадастровой стоимости, сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении этого объекта, и другие отнесены к дополнительным сведениям (см. комментарий к ст. 7).

Под **сведениями о прохождении Государственной границы РФ** в соответствии со ст. 8 Федерального закона понимаются сведения, содержащие:

- описание прохождения Государственной границы;

- реквизиты международных договоров РФ и федеральных законов, в соответствии с которыми установлено или изменено прохождение границы;

- реквизиты документов об изменениях, уточнениях прохождения Государственной границы РФ на местности, произведенных в порядке проверки на основании международных договоров РФ (см. комментарий к ст. 8).

Перечень сведений о границах между субъектами РФ, о границах муниципальных образований, о границах населенных пунктов, закрепленный в ст. 9 Федерального закона, включает:

- описание местоположения границ между субъектами РФ;

- реквизиты правовых актов о согласовании и об утверждении изменения границ между субъектами;

- описание местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов;

- реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ муниципальных образований, населенных пунктов (см. комментарий к ст. 9).

В состав сведений о территориальных зонах и о зонах с особыми условиями использования территорий, установленный ст. 10 Федерального закона, входят:

- индивидуальные обозначения зон;

- описание местоположения границ зон;

- наименование органов и реквизиты решений органов государственной власти или органов местного управления, принявших решения об установлении или изменении этих зон с указанием официального источника опубликования таких решений;

- содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах зоны с особыми условиями использования территорий (см. комментарий к ст. 10).

К иным сведениям, предусмотренным Федеральным законом, относятся сведения о кадастровом делении территории РФ, а также сведения о картографической и геодезической основах кадастра.

Сведения о кадастровом делении территории Российской Федерации, перечисленные в ст. 11 Федерального закона, включают:

- номера единиц кадастрового деления;

- наименования кадастровых округов, кадастровых районов;

- описания местоположения границ единиц кадастрового деления;

- реквизиты правовых актов об установлении или изменении единиц кадастрового деления территории РФ (см. комментарий к ст. 11).

Перечень сведений о картографической и геодезической основах кадастра, указанный в ст. 12 Федерального закона, включает:

- дату создания, масштаб, систему координат соответствующей картографической основы кадастра, сведения об организации, ее создавшей;

- каталоги (списки) координат пунктов опорных межевых сетей с указанием системы координат;

- типы знаков и описание местоположения пунктов опорных межевых сетей (см. комментарий к ст. 12).

Государственный кадастр недвижимости является государственным информационным ресурсом, под которым в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»² (ч. 9 ст. 14) понимается информация, содержащаяся в государственных информационных системах, а также иные имеющиеся в распоряжении государственных органов сведения и документы. Государственные информационные системы в соответствии с указанным Законом (ст. 2, ст. 13, 14) – это федеральные и региональные информационные системы, представляющие собой совокупность информации и обрабатывающих их информационных технологий и технических средств.

Государственные информационные системы создаются в целях реализации полномочий государственных органов и обеспечения обмена информацией между этими органами на основе статистической и иной документированной информации, предоставляемой гражданами, организациями, государственными органами, органами местного самоуправления.

3. Одной из составляющих кадастровых отношений является осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

В комментируемой части определяется государственный кадастровый учет недвижимого имущества как действия уполномоченного органа (в настоящее время это Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость)(см. комментарий к ст. 3)) по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе. Данные сведения представляют собой объединение уникальных характеристик объекта и дополнительных сведений об объекте, которые в совокупности подтверждают существование или прекращение существования такого недвижимого имущества.

Порядок осуществления государственного кадастрового учета установлен ст. 16–28 Федерального закона (см. комментарий к ним).

4. К кадастровым отношениям относится также выполнение кадастровой деятельности, определение которой ранее не было закреплено на законодательном уровне.

Кадастровая деятельность представляет собой выполнение кадастровым инженером кадастровых работ.

Новеллой Федерального закона является появление нового субъекта кадастровых отношений – **кадастрового инженера**, который представляет собой физическое лицо, соответствующее определенным квалификационным требованиям, перечень которых указан в ст. 29 Федерального закона, и готовящее документы для проведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества.

Под **кадастровыми работами** понимаются работы, осуществляемые кадастровым инженером на основе договора подряда, результатом которых является подготовка следующих документов: межевого плана, технического плана или акта обследования – для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости или о снятии с учета объекта недвижимости (см. комментарий к ст. 35–42).

5. Под объектами недвижимого имущества (недвижимости) в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ³ (ГК РФ) понимаются земельные участки, участки недр и объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в частности здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимому имуществу относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

² СЗ РФ. 2006. № 31 (ч. I). Ст. 3448.

³ СЗ РФ. 1994 № 32. Ст. 3301.

В комментируемой части статьи содержится исчерпывающий перечень объектов недвижимости, в отношении которых осуществляется кадастровый учет на основе Федерального закона, а именно:

земельные участки;
здания;
сооружения;
помещения;
объекты незавершенного строительства.

Понятие земельного участка закреплено в ст. 6 Земельного кодекса РФ от 25 декабря 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 19 июня 2007 г.)⁴ (ЗК РФ), где под ним понимается часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Понятия «здание» и «сооружение» не закреплены на законодательном уровне.

Однако согласно Общероссийскому классификатору основных фондов ОК 013-94⁵, утвержденному постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 г. № 359, к зданиям (кроме жилых) относятся **здания**, представляющие собой архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и проч.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу.

В названном классификаторе также приведено определение **сооружения**. Это инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных производственных функций.

Объектом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое.

Например:

нефтяная скважина включает вышку и обсадные трубы;
плотина – тело плотины, фильтры и дренажи, шпунты и цементационные завесы, водоспуски и водосливы с металлическими конструкциями, крепления откосов, автодороги по телу плотины, мостики, площадки, ограждения и др.;

эстакада включает фундамент, опоры, пролетные строения, настил, пути по эстакаде, ограждения;

мост включает пролетное строение, опоры, мостовое полотно (мостовые охранные брусья, контрольный и мостовой настил);

автомобильная дорога в установленных границах – земляное полотно с укреплениями, верхнее покрытие и обстановку дороги (дорожные знаки и т. п.), другие, относящиеся к дороге сооружения – ограждения, сходы, водосливы, кюветы, мосты длиной не более 10 м, ров;

отдельные элементы главного железнодорожного пути каждого направления в границах дистанции пути – включают земляное полотно, дренажные, водоотводные и укрепитель-

⁴ СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

⁵ М., ИПК «Издательство стандартов», 1995.

ные сооружения земляного полотна, верхнее строение пути (рельсы, глухие пересечения, стрелочные переводы и др.), переезды через главные пути, которые включают ручные шлагбаумы, постоянные снеговые заборы.

Понятие **помещения** ранее было закреплено в Федеральном законе от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», где под ним понималась единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

На данный момент законодательно закреплено определение **жилого помещения**. Согласно ч. 2 ст. 15 и ст. 16 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ⁶ **жилым помещением** признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям относятся:

жилой дом, часть жилого дома;
квартира, часть квартиры;
комната.

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Под **объектом незавершенного строительства** в законодательстве понимается объект недвижимого имущества, строительство которого не завершено⁷.

Согласно ст. 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁸ (в ред. от 24 июля 2007 г.) право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется при наличии:

документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок (право пользования данным земельным участком);

разрешения на строительство;

проектной документации;

документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

6. В связи с тем, что к объектам недвижимого имущества относятся также участки недр, предприятия, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда,

⁶ СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

⁷ Статья 1 Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 16.

⁸ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

суда внутреннего плавания, космические объекты, Федеральный закон прямо исключил их из сферы своего регулирования.

Государственный учет **участков недр** в связи с их особой значимостью для экономики государства осуществляется в специальном порядке в соответствии с приказом Министерства природных ресурсов РФ от 21 декабря 2005 г. № 346 «Об утверждении порядка государственного учета и ведения государственного реестра работ по геологическому изучению недр»⁹ Федеральным агентством по недропользованию или его территориальным органом.

Предприятием в соответствии со ст. 132 ГК РФ признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права. В связи с тем что целью Федерального закона является индивидуализация и идентификация каждого из входящих в предприятие объектов недвижимого имущества, предприятие как имущественный комплекс не может быть объектом учета.

Воздушные и морские суда исключены из сферы регулирования Федерального закона, так как учетом данных объектов и их государственной регистрацией занимаются специализированные органы технического надзора.

Космические объекты регистрируются и учитываются отдельно в соответствии с федеральными законами и международными договорами РФ.

7. Отдельно в качестве объектов недвижимого имущества, попадающих под сферу действия Федерального закона, выделены подземные сооружения. Это связано с тем, что комментируемый Закон и иные федеральные законы могут устанавливать ограничения в отношении учета подземных сооружений. Под ними понимаются сооружения, расположенные ниже уровня поверхности земли, в частности тоннели, трубопроводы, хранилища.

Статья 2. Правовая основа регулирования кадастровых отношений

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, настоящий Федеральный закон, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

Статья 2 определяет систему нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением ее государственного кадастрового учета и кадастровой деятельности. При этом необходимо отметить, что законодатель не просто определил совокупность нормативных правовых актов, а выстроил их систему:

Конституция Российской Федерации;
основные кодексы;

⁹ БНА ФОИВ. 2006. № 11.

комментируемый Федеральный закон; иные федеральные законы; иные нормативные правовые акты Российской Федерации, издаваемые в соответствии с федеральным законодательством.

Следует, однако, сразу же оговориться, что предусмотренная система не должна восприниматься как установление приоритета применения в сфере кадастровых отношений отдельных кодексов и Федерального закона по отношению к другим федеральным законам.

По этому вопросу Конституционный Суд РФ в Определении от 5 ноября 1999 г. № 182-О «По запросу Арбитражного суда города Москвы о проверке конституционности пунктов 1 и 4 части четвертой статьи 20 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» в ответ на ссылку заявителя на ст. 3 ГК РФ, согласно которой *«нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать данному Кодексу»*, специально указал, что *«в статье 76 Конституции РФ не определяется и не может определяться иерархия актов внутри одного их вида, в данном случае – федеральных законов. Ни один федеральный закон в силу статьи 76 Конституции РФ не обладает по отношению к другому федеральному закону большей юридической силой»*.

Таким образом, при возникновении спорных ситуаций и выявлении противоречий между одним из указанных кодексов и иным федеральным законом нельзя однозначно говорить о том, что подлежит применению кодекс. Для правильного определения правовой нормы, подлежащей применению в конкретном случае, необходимо использовать основные правила устранения правовых коллизий (правила общей и специальной нормы, ранее и позднее изданные акты и т. д.).

В данном случае законодатель всего лишь структурировал нормативные правовые акты, выделив среди них основные. Так, основы регулирования содержатся в Конституции РФ, понятие, режим и особенности регулирования различных видов недвижимого имущества определены в Гражданском кодексе РФ, Земельном кодексе РФ, Лесном кодексе РФ, Водном кодексе РФ, Градостроительном кодексе РФ, Жилищном кодексе РФ, а специальные нормы в отношении именно кадастровых отношений – в комментируемом Законе, других федеральных законах и, наконец, специальных нормативных правовых актах, уже принятых, и тех, которые еще планируется принять.

Что интересно, практически все кодексы, указанные в комментируемой статье, за исключением Гражданского кодекса РФ, были приняты за последние 6 лет, поэтому правовой режим отдельных объектов недвижимого имущества достаточно изменился по сравнению с ранее действовавшим законодательством. В качестве положительной тенденции можно отметить тот факт, что обновление происходило практически одновременно с учетом единой концепции, поэтому «омолаживание» законодательства прошло без обнаружения явных противоречий и коллизий между ними.

Рассмотрим основные нормативные правовые акты, прямо или косвенно регулирующие сферу кадастровых отношений.

Конституция РФ, принятая 12 декабря 1993 г. всенародным голосованием, применительно к сфере регулирования кадастровых отношений включает три группы норм: нормы, определяющие принципы осуществления права собственности на имущество, основы федеративного устройства государства и разграничения компетенции органов государственной власти и органов местного самоуправления, принцип прямого действия Конституции РФ и порядок принятия федеральных законов в данной сфере.

Так, ст. 9, 35, 36 Конституции РФ посвящены институту собственности на недвижимое имущество.

В соответствии со ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Устанавливается, что право частной собственности охраняется законом, и никто не может

быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (ст. 35 Конституции РФ).

Установление каких-либо ограничений и запретов в отношении возможности граждан и юридических лиц иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами не допускается (ст. 35 Конституции РФ).

Особо регулируются вопросы собственности на землю. Так, в соответствии со ст. 36 Конституции РФ граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю; владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Согласно ст. 5 Конституции РФ ее федеративное устройство основано на разграничении предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и субъектов РФ. Разграничение полномочий между Российской Федерацией и ее субъектами определяется Конституцией РФ, предусматривающей: 1) компетенцию Российской Федерации, 2) совместную компетенцию Российской Федерации и ее субъектов и 3) компетенцию субъектов РФ.

Полномочия Российской Федерации в сфере «кадастровых» отношений, предусмотренные в комментируемой статье, основываются на ст. 71 и 72 Конституции РФ.

Так, к ведению Российской Федерации согласно ст. 71 относятся:

принятие и изменение Конституции РФ и федеральных законов, контроль за их соблюдением (прежде всего в сфере регулирования кадастровых отношений);

регулирование и защита прав и свобод человека и гражданина;

федеративное устройство и территория Российской Федерации;

определение статуса и защита территориального моря, воздушного пространства, исключительной экономической зоны и континентального шельфа Российской Федерации (в систему государственного кадастра входят также и сведения 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);

установление системы федеральных органов законодательной, исполнительной и судебной власти, порядка их организации и деятельности; формирование федеральных органов государственной власти;

федеральная государственная собственность (прежде всего на земельные участки и расположенные на них сооружения, на иные природные ресурсы) и управление ею;

гражданское, гражданско-процессуальное законодательство (как методы защиты прав и законных интересов собственников недвижимого имущества и иных правообладателей).

К совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов согласно ст. 72 Конституции РФ относятся:

обеспечение соответствия конституций и законов республик, уставов, законов и иных нормативных правовых актов краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов Конституции РФ и федеральным законам;

защита прав и свобод человека и гражданина; обеспечение законности, правопорядка, общественной безопасности;

вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, лесными и другими природными ресурсами;

разграничение государственной собственности (прежде всего на землю, на другие природные ресурсы);

природопользование;
охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности;
особо охраняемые природные территории;
административное, административно-процессуальное, трудовое, семейное, жилищное, земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды.

Вне пределов ведения и полномочий Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов субъекты РФ согласно ст. 73 Конституции РФ обладают всей полнотой государственной власти.

И, наконец, третья группа норм, посвященных действию Конституции РФ и порядку принятия федеральных законов в данной сфере.

Статья 15 Конституции РФ предусматривает, что Конституция РФ имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. Законы и иные правовые акты, принимаемые в ней, не должны противоречить Конституции РФ, а законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, принятые по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации или к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов, не могут противоречить федеральным законам (ст. 76 Конституции РФ).

Таким образом, устанавливается принцип прямого, непосредственного действия Конституции РФ, означающий, что ее нормы действуют на всей территории страны и не требуют дополнительной фиксации в иных нормативных правовых актах. Наиболее важным следствием из этого принципа выступает возможность защитить свои права посредством указания на конкретную статью Конституции РФ, которой предусмотрено нарушенное право. И для этого совершенно не важно, предусмотрено оно еще каким-либо нормативным правовым актом или нет.

Важным нормативным правовым актом в сфере регулирования кадастровых отношений, безусловно, является Гражданский кодекс РФ, и прежде всего его первая, вторая и отчасти третья части.

Нормы Гражданского кодекса РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. 118-ФЗ от 26 июня 2007 г.) определяют:

понятие и категории недвижимого имущества (ст. 130);
особенности его правового режима (в том числе обязательность государственной регистрации прав и сделок с ним) (ст. 131, 219, 223);
понятие и виды вещных прав (ст. 216);
приобретение и прекращение прав на недвижимое имущество (гл. 14, 15);
режим осуществления права собственности и других вещных прав на жилые помещения (гл. 18), на земельные участки (гл. 17);
возможности защиты вещных прав (гл. 20);
общие положения об обязательствах и договорах, объектом которых может выступать недвижимое имущество (разд. 3).

Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 26 июня 2007 г., с изм. от 24 июля 2007 г.) посвящен регулированию отдельных договоров и внедоговорных обязательств. Применительно к кадастровым отношениям данный Закон определяет те договоры, заключение и исполнение по которым потребует внесения сведений в систему государственного кадастра недвижимости: договор купли-продажи недвижимости (параграфы 1, 7 гл. 30), договор мены (гл. 31), договор дарения (гл. 32), договор ренты (гл. 33), договор аренды недвижимого имущества (параграфы 1, 4 гл. 34), договор поручения (гл. 49), договор комиссии (гл. 51), агентский договор (гл. 52), договор доверительного управления имуществом (гл. 53).

Гражданский кодекс РФ (часть третья) от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (в ред. от 3 июня 2006 г., с изм. от 29 декабря 2006 г.) регулирует отношения по наследованию недвижимого имущества (разд. 5).

Особое значение среди норм Гражданского кодекса РФ имеет ст. 130 ГК РФ, в которой определено, что относится к недвижимому имуществу – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Стоит также отметить ст. 131 ГК РФ, в которой предусмотрено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Ее значение определяется тем, что, как правило, кадастровый учет будет предшествовать внесению записи в ЕГРП о правах конкретного лица на этот объект недвижимости и представлять большинство данных об этом объекте для их учета в ЕГРП. В свою очередь, при переходе прав на недвижимое имущество к другому лицу в результате совершения сделки органы по регистрации прав будут оперативно передавать уточненные данные органам кадастрового учета.

Следующим важнейшим нормативным правовым актом в сфере регулирования кадастровых отношений является Земельный кодекс РФ, который полностью посвящен регулированию земельных отношений и применительно к кадастру недвижимости определяет:

объекты земельных отношений (ст. 6);

состав земель (ст. 7);

вещные права на землю (пожизненно наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), безвозмездное срочное пользование земельными участками (гл. 4);

порядок осуществления права собственности на землю (гл. 3,5);

возникновение и прекращение прав на землю (гл. 5,7);

права и обязанности собственников земельных участков и иных правообладателей (гл. 6);

особенности правового режима земель различных категорий (гл. 14–18);

организация и порядок проведения землеустройства, государственного земельного кадастра (гл. 11).

Таким образом, Земельный кодекс РФ полностью регулирует особый режим такого объекта недвижимого имущества, как земельный участок. Для постановки его на кадастровый учет или внесения соответствующих изменений в его данные необходимо пройти ряд подготовительных процедур: формирование земельного участка, описание его границ и подготовка межевого плана, определение категории и разрешенного использования земельного участка, а это невозможно без обращения к нормам Земельного кодекса РФ. Именно этот нормативный правовой акт является фундаментом, на основе которого идет развитие всего земельного законодательства. И, кроме того, создание системы государственного кадастра недвижимости во многом основано на существующем государственном земельном кадастре, правовое регулирование которого определяется как раз Земельным кодексом РФ и рядом специальных нормативных правовых актов.

К Земельному кодексу РФ с некоторого времени стали тесно примыкать Лесной и Водный кодексы РФ.

Дело в том, что ранее ст. 130 ГК РФ включала в состав самостоятельных объектов недвижимого имущества такие объекты, как леса, многолетние насаждения и обособленные

водные объекты. Однако ситуацию изменило принятие нового природоресурсного законодательства.

Так, в связи с принятием Водного кодекса РФ от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ¹⁰ (ВК РФ) с 8 июня 2006 г. из состава недвижимого имущества, определенного ст. 9 ГК РФ, были исключены обособленные водные объекты. Ранее такие объекты и земельный участок, на территории которого они были расположены, признавались самостоятельными объектами недвижимости, что на практике порождало ситуации двойной государственной регистрации прав на эти объекты, различные по субъектному составу сделки и т. д. В новом Водном кодексе РФ понятие «обособленный водный объект (замкнутый водоем)» было заменено термином «пруд, обводненный карьер» и установлено, что они могут принадлежать на праве собственности только собственнику земельного участка. Таким образом, был установлен принцип единой правовой судьбы земельного участка и водного объекта, расположенного в его пределах.

Аналогичная ситуация и в отношении лесов. С 31 июля 2006 г. из состава недвижимого имущества были исключены леса и многолетние насаждения (ст. 16 Федерального закона от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ) в связи с принятием нового Лесного кодекса РФ от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (ЛК РФ).

Таким образом, леса и многолетние насаждения, как и другие вещи, не относящиеся к недвижимости, признаются теперь движимым имуществом. К недвижимому имуществу относятся лесные участки (фактически земельные участки в соответствии со ст. 7 ЛК РФ), так как согласно ст. 93 ЛК РФ право собственности и другие вещные права на лесные участки, ограничения (обременения) этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Таким образом, в связи с исключением соответствующих объектов из состава недвижимого имущества применение Лесного и Водного кодексов РФ к кадастровым отношениям на данный момент существенно ограничено.

Продолжая давать характеристику основным нормативным правовым актам, следует упомянуть Градостроительный и Жилищный кодексы РФ.

Градостроительный кодекс РФ регулирует кадастровые отношения прежде всего в части определения требований к территориальному планированию территории Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований, градостроительным регламентам, к порядку получения разрешения на завершение строительства и ввод объекта в эксплуатацию.

Так, требования территориального планирования и градостроительного зонирования территории Российской Федерации во многом предопределяют виды зданий, сооружений, которые могут быть построены на определенной территории, а также основные их параметры (назначение, площадь, этажность).

Например, градостроительными регламентами могут быть предусмотрены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства и т. д.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

¹⁰ СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных

участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Кроме того, Градостроительным кодексом РФ предусмотрен порядок определения видов разрешенного использования земельных участков. Эта характеристика также накладывает определенные ограничения на эксплуатацию земельного участка и осуществление деятельности в его пределах. Так, Закон четко различает, что в состав, например, зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Эти и некоторые другие сведения, предусмотренные Федеральным законом, подлежат включению в государственный кадастр недвижимости в качестве индивидуальных характеристик определенного объекта недвижимости.

Последним по перечислению в комментируемой статье, но не последним по своему значению является Жилищный кодекс РФ (в ред. от 29 декабря 2006 г., с изм. и доп., вступивший в силу с 11 января 2007 г.). Нормы Жилищного кодекса РФ в основном касаются жилищных отношений, объектом которых выступают жилые помещения.

Жилое помещение определенного вида может создаваться в результате строительства, реконструкции, перевода нежилого помещения в жилое и т. д. При появлении такого объекта его будет необходимо ставить на кадастровый учет, для чего представлять сведения о нем органам кадастрового учета. По объектам, уже существующим к моменту вступления Федерального закона в силу и поставленным на государственный технический учет, сведения будут передаваться в систему кадастра недвижимости автоматически. Для таких объектов более характерно будет внесение изменений в кадастр в связи с изменениями основных их параметров. А вот по объектам, которые будут создаваться в дальнейшем, придется проходить все стадии подготовки и сбора необходимых документов и обращаться с заявлением в органы кадастрового учета для постановки таких объектов недвижимости на кадастровый учет. Только после этого заявитель сможет зарегистрировать право собственности на такой объект недвижимости.

В этой области основным специальным нормативным правовым актом является Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Этот Закон также содержит нормы, регулирующие кадастровые отношения.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Граж-

данским кодексом РФ (ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»).

Названный Закон определяет понятие и принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, порядок ее осуществления, включая требования к представляемым документам, основания для приостановления и отказа в государственной регистрации, особенности государственной регистрации отдельных объектов недвижимого имущества (предприятия, гидротехнические и иные сооружения, расположенные на водных объектах и т. д.), договоров (участия в долевом строительстве) и ограничений (обременении) прав (сервитуты, ипотека, аренда и т. д.).

Кроме того, отношения по этому виду государственной регистрации регулируются многочисленными подзаконными актами, среди которых постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. 22 ноября 2006 г.), приказы Минюста России от 24 декабря 2001 г. № 343 «Об утверждении правил ведения книги учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 24 декабря 2004 г.), от 1 июля 2002 г. № 184 «Об утверждении методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 19 января 2005 г.), ряд приказов Минюста России об утверждении инструкций по государственной регистрации различных объектов, договоров, ограничений (обременении) прав либо устанавливающих особенности государственной регистрации для определенного имущества (например, для недвижимого имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд).

Вообще институты государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета недвижимости во многом схожи. И тот, и другой в основе имеют определенный информационный ресурс – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в первом случае) и государственный кадастр недвижимости (во втором случае). Причем оба этих ресурса содержат во многом одинаковые сведения и одновременно являются источником их пополнения и уточнения посредством постоянного обмена информацией. Так, документы кадастрового учета являются обязательными для осуществления государственной регистрации прав на объект, а сведения, содержащиеся в ЕГРП, о вещных правах конкретных правообладателей, их ограничениях (обременениях) подлежат обязательному внесению в государственный кадастр недвижимости. В связи с этим органы кадастрового учета и государственной регистрации прав будут взаимодействовать непрерывно.

По общности состава сведений и наличию также достаточно большого информационного ресурса в своей основе системы кадастра недвижимости и регистрации прав близки и к государственному земельному кадастру, который на данный момент осуществляется на основании ст. 70 ЗК РФ, Федерального закона «О государственном земельном кадастре, ряда подзаконных нормативных правовых актов.

Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. В этот кадастр включается информация о субъектах прав на земельные участки.

Информационным ресурсом для данной системы выступает Единый государственный кадастр земель, в котором содержатся следующие основные сведения о земельных участках:

- кадастровые номера;
- местоположение (адрес);

площадь;
категория земель и разрешенное использование земельных участков;
описание границ земельных участков, их отдельных частей;
зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);
экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель;
наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

Моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель.

Документом, подтверждающим постановку земельного участка на кадастровый учет и содержащим основные сведения о нем, является кадастровая карта (план).

Хочется отметить, что в связи с принятием комментируемого Федерального закона появилось множество вопросов по осуществлению государственного земельного кадастра.

Главный вопрос, который возникает сразу же: как будут соотноситься рассматриваемый Федеральный закон и Федеральный закон «О государственном земельном кадастре», ведь государственный кадастр недвижимости включает сведения и о земельных участках, и фактически деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости практически повторяет деятельность по ведению государственного земельного кадастра.

По-видимому, законодателю необходимо принять закон, который признает утратившим силу Федеральный закон «О государственном земельном кадастре». И действительно, при разработке проекта комментируемого Федерального закона в Государственной Думе РФ параллельно обсуждался и еще один законопроект – проект федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации, признании утратившими силу Федерального закона «О государственном земельном кадастре» и отдельных положений законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона № 428021-4 «О государственном кадастре недвижимости». Данный законопроект принят 2 октября 2007 г. пока только в первом чтении. Но мы считаем, что в ближайшее время законопроект пройдет все необходимые стадии его рассмотрения и обретет статус федерального закона.

Таким образом, государственный кадастр недвижимости полностью заменит земельный кадастр, что станет логическим завершением реформирования системы учета сведений об объектах недвижимости.

Невозможно провести анализ правовых основ регулирования государственного кадастра недвижимости без упоминания Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектах недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 16 октября 2006 г.), который впервые закрепил понятие «многоквартирный дом», и рассматриваемый Федеральный закон в соответствии с назначением здания разделил понятия «жилой дом» и «многоквартирный дом».

Кроме того, большая заслуга данного Закона еще и в том, что во многом благодаря ему объекты незавершенного строительства были признаны самостоятельными объектами недвижимости, включены в ст. 130 ГК РФ и сведения о таких объектах подлежат включению в государственный кадастр недвижимости. Дело в том, что ст. 13 указанного Закона предусмотрена обязанность застройщика при возникновении оснований для обращения взыскания на объект строительства по требованию участников долевого строительства зарегистри-

ровать право собственности на объект незавершенного строительства, а при его уклонении от исполнения этой обязанности регистрация права собственности на объект незавершенного строительства может быть осуществлена по решению суда. Поэтому в целях защиты прав граждан – участников строительства необходимо было однозначно проработать механизм, при котором застройщик мог зарегистрировать права на такой объект в любой момент строительства (а не только в случае консервации строительства, как происходило ранее) и обеспечить возможность обращения взыскания на него по иску участника строительства.

Следующим нормативным правовым актом в сфере кадастровых отношений выступает Закон РФ от 1 апреля 1993 г. № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации» (в ред. от 26 июня 2007 г.)¹¹.

Важность данного Закона определяет сама система государственного кадастра недвижимости, которая в силу ст. 1 комментируемого Федерального закона включает сведения не только о недвижимом имуществе, но и о прохождении Государственной границы РФ.

Государственная граница РФ – это линия и проходящая по этой линии вертикальная поверхность, определяющие пределы государственной территории (суши, вод, недр и воздушного пространства) Российской Федерации, т. е. пространственный предел действия государственного суверенитета Российской Федерации.

Прохождение Государственной границы устанавливается и изменяется международными договорами Российской Федерации, федеральными законами. Документы об изменениях, уточнениях прохождения Государственной границы на местности, произведенных в порядке проверки Государственной границы на основании международных договоров Российской Федерации, вводятся в действие в соответствии с законодательством РФ.

Соответственно в государственный кадастр недвижимости вносятся описание прохождения Государственной границы РФ, реквизиты международных договоров Российской Федерации, федеральных законов, в соответствии с которыми установлено или изменено прохождение Государственной границы РФ, реквизиты документов об изменениях, уточнениях ее прохождения на местности, произведенных в порядке проверки Государственной границы РФ на основании международных договоров Российской Федерации.

Геодезическая и картографическая основы государственного кадастра недвижимости создаются и обновляются в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 209-ФЗ «О геодезии и картографии» (в ред. от 26 июня 2007 г.).

Под геодезией понимается область отношений, возникающих в процессе научной, технической и производственной деятельности по определению фигуры, размеров, гравитационного поля Земли, координат точек земной поверхности и их изменений во времени.

Под картографией понимается область отношений, возникающих в процессе научной, технической и производственной деятельности по изучению, созданию и использованию картографических произведений, главной частью которых являются картографические изображения.

Сведения о результатах проведения геодезических и картографических работ в обязательном порядке будут вноситься в государственный кадастр недвижимости.

Особое внимание следует уделить подзаконным нормативным правовым актам, которые должны быть приняты в развитие отдельных положений комментируемого Федерального закона.

Во-первых, в гл. 25.3 Налогового кодекса РФ (НК РФ) (часть вторая) от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ (в ред. от 24 июля 2007 г.) должны быть внесены дополнения в определении размеров государственной пошлины, которую будет необходимо оплатить за постановку на

¹¹ Российская газета. 1993. № 84.

кадастровый учет объекта недвижимости за предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости.

Во-вторых, должен быть определен орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В-третьих, этим уполномоченным органом должны быть установлены следующие обстоятельства:

- порядок ведения государственного кадастра недвижимости;

- порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, а также порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров;

- состав сведений публичных кадастровых карт, а также состав сведений иных кадастровых карт и виды таких карт в зависимости от целей их использования;

- формы кадастровой выписки об объекте недвижимости, кадастрового паспорта объекта недвижимости, кадастрового плана территории, кадастровой справки, требования к составу сведений таких документов, а также способы и формы их предоставления, в том числе в электронной форме;

- форма заявления о постановке объекта на кадастровый учет и заявления об устранении технической ошибки;

- порядок определения места осуществления кадастрового учета объектов недвижимости, расположенных в границах двух и более кадастровых округов;

- порядок предоставления документов, необходимых для постановки объекта на кадастровый учет, в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования;

- порядок подтверждения получения органом кадастрового учета представленных в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования заявления и необходимых для кадастрового учета документов;

- порядок засвидетельствования верности электронного образа документа, предоставленного с использованием сетей связи общего пользования;

- порядок направления уведомлений об исключении сведения об объекте из государственного кадастра недвижимости;

- форма декларации об объекте недвижимости и состав включаемых в нее сведений;

- особенности осуществления кадастрового учета отдельных типов сооружений (линейных и т. п.) и земельных участков, на которых расположены такие сооружения, учета частей этих земельных участков;

- перечень специальностей для получения квалификационного аттестата кадастрового инженера;

- программы квалификационных экзаменов, порядок их проведения, форма квалификационного аттестата кадастрового инженера;

- порядок ведения государственного реестра кадастровых инженеров;

- порядок предоставления сведений из государственного реестра о кадастровых инженерах;

- типовой образец печати кадастрового инженера;

- типовые нормы времени выполнения кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение критериев;

- объем сведений, указывающихся в текстовой части межевого плана и технического плана;

- порядок установления местоположения отдельных частей границ земельного участка;

- порядок установления характерных точек границ земельного участка, порядок определения их координат, а также требования к точности определения таких координат;

- форма межевого плана, акта обследования и требования к их подготовке;

примерная форма извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ;

форма технического плана, форма декларации, требования к точности и способам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания или помещения;

порядок и сроки включения в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;

порядок и сроки направления органом кадастрового учета запросов о ранее учтенных объектах недвижимости;

и другие.

Таким образом, достаточно большое количество вопросов, которые были оставлены законодателем при разработке Федерального закона в расчете на их определение специальным уполномоченным органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. На наш взгляд, подзаконные акты в развитие положений Федерального закона должны быть приняты уже в переходный период его действия, для того чтобы к моменту окончательного вступления Закона в силу вся нормативная правовая база государственного кадастра недвижимости уже была подготовлена и вся система кадастрового учета в целом смогла эффективно работать.

Статья 3. Орган, осуществляющий кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости

1. Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» (далее – орган кадастрового учета).

2. Если иное не установлено Правительством Российской Федерации, предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия органа кадастрового учета вправе осуществлять подведомственные ему государственные учреждения.

1. В статье ПО Конституции РФ сказано, что исполнительную власть осуществляет Правительство РФ. Его Председатель не позднее недельного срока после назначения представляет Президенту РФ предложения о структуре федеральных органов исполнительной власти (ст. 112 Конституции РФ).

Давая толкование понятия «структура федеральных органов исполнительной власти», Конституционный Суд РФ¹² установил, что из конституционных положений следует, что структура федеральных органов исполнительной власти, которую Председатель Правительства РФ в недельный срок предлагает Президенту РФ, включает перечень этих органов как основу для представления кандидатур на соответствующие должности в Правительстве РФ (ч. 2 ст. 112 Конституции РФ).

¹² Постановление Конституционного Суда РФ от 27 января 1999 г. № 2-П // Вестник Конституционного Суда РФ. 1999. № 3.

Структура федеральных органов исполнительной власти предопределяется задачами и полномочиями Правительства РФ по осуществлению исполнительной власти, закрепленными в ст. 114 Конституции РФ и конкретизированными в Федеральном конституционном законе от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации»¹³. Для реализации этих полномочий создаются также другие федеральные органы, образующие в совокупности с Правительством РФ структуру федеральных органов исполнительной власти.

Таким образом, вопросы определения структуры федеральных органов исполнительной власти регулируются непосредственно Конституцией РФ (ст. 80, 83, 90, 110, 112, 114 и 115) и на ее основе – Федеральным конституционным законом «О Правительстве Российской Федерации» и указами Президента РФ, в частности Указом от 24 сентября 2007 г. № 1274¹⁴, которым утверждены структура федеральных органов исполнительной власти и перечень наименований входящих в нее органов.

Согласно Указу № 1274 Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (ФАКОН) находится в ведении Министерства юстиции РФ, которому переданы функции по нормативному обеспечению ведения государственного кадастра объектов недвижимости.

Согласно Положению о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости, утвержденному постановлением Правительства РФ от 19 августа 2004 № 418¹⁵, ФАКОН осуществляет создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости.

2. Полномочия ФАКОН вправе осуществлять подведомственные ему государственные учреждения, если иное не установлено Правительством РФ. К таким подведомственным учреждениям относятся: ФГУП «Федеральный кадастровый центр «Земля» (ФКЦ «Земля»), ФГУП «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок» (ВИСХАГИ), ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» (Ростехинвентаризация).

¹³ СЗ РФ. 1997. № 51. Ст. 5712.

¹⁴ СЗ РФ. 2007. № 40. Ст. 4717.

¹⁵ СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3554.

Глава 2

ВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 4. Принципы ведения государственного кадастра недвижимости

1. Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения в соответствии с настоящим Федеральным законом общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений (далее – кадастровые сведения), сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

2. Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

3. Если иное не установлено настоящим Федеральным законом, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости документы подлежат постоянному хранению; их уничтожение и изъятие из них каких-либо частей не допускаются. Порядок и сроки хранения органом кадастрового учета содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов, а также порядок их передачи на постоянное хранение в государственные архивы устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, созданной в установленном Правительством Российской Федерации порядке и объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях. Особенности соответствующего взаимодействия органа кадастрового учета и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. При этом сведения, указанные в пунктах 8 и 9 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона, вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета, если в соответствии с частью 10 настоящей статьи иное не установлено Правительством Российской Федерации.

6. Истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости, изменение требований к точности или

способам определения подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости либо изменение геодезической или картографической основы государственного кадастра недвижимости, в том числе систем координат, используемых для его ведения, не является основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению.

7. В случае изменения кадастровых сведений ранее внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения сохраняются, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

8. Кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.

9. В случаях, установленных настоящим Федеральным законом, в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения, которые носят временный характер. Такие сведения до утраты ими в установленном настоящим Федеральным законом порядке временного характера не являются кадастровыми сведениями и используются только в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется органом кадастрового учета в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности (далее – орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений). Особенности ведения государственного кадастра недвижимости на электронных носителях в составе единой федеральной информационной системы, указанной в части 4 настоящей статьи, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Под **принципами** в комментируемой статье понимаются основные положения, на которых построено ведение кадастрового учета.

1. В комментируемой части закреплены принципы:

единства технологии ведения кадастрового учета на всей территории РФ;

сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах;

обеспечения общедоступности кадастровых сведений;

обеспечения непрерывности актуализации кадастровых сведений.

2. Под **принципом единства технологии** ведения кадастрового учета понимается ведение кадастрового учета только на бумажных или на бумажных и электронных носителях, причем при несоответствии между кадастровыми сведениями приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

Впоследствии во исполнение Федерального закона будут разработаны правила ведения государственного кадастра недвижимости, формы кадастрового учета.

В настоящее время в целях реализации подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости (2006–2011 годы)» федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости» разрабатывается системно-технический проект автоматизированной системы ведения государственного кадастра недвижимости, информационные технологии и специальное программное обеспечение для учета объектов недвижимости.

Ведение реестра объектов недвижимости на бумажных носителях представляет собой формирование документа, в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах (см. комментарий к ст. 13).

Ведение реестра объектов недвижимости на электронных носителях осуществляется путем внесения записей:

- содержащих сведения об объектах кадастрового учета;
- о принятых и выданных после внесения сведений в реестр документах;
- о поступивших запросах и предоставленных сведениях.

3. Все документы, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, подлежат постоянному хранению; уничтожение или изъятие из документов каких-либо частей не допускается. Но не исключается принятие поправок в Федеральный закон, допускающих в исключительных случаях уничтожение или изъятие документов.

В части 2 ст. 45 Федерального закона (в так называемых переходных положениях) сказано, что землеустроительная документация, включенная в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, документы государственного земельного кадастра, технические паспорта, оценочная и иная хранящаяся в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-техническая документация об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и т. п.) являются федеральной собственностью. Хранение и использование указанных документов и документации осуществляются в порядке, установленном Правительством РФ.

Порядок передачи документов в государственные архивы, сроки и порядок хранения документов органом кадастрового учета устанавливаются Правительством РФ.

4. Комментируемая часть 4 ст. 4 Федерального закона вступает в силу с 1 января 2012 г.

В данной части реализуется **принцип сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащихся в других государственных информационных ресурсах.**

Федеральная информационная система, являющаяся составляющей государственной информационной системы, представляет собой совокупность информации и обрабатывающих ее информационных технологий и технических средств, создается в целях реализации полномочий государственных органов и обеспечения обмена информацией между этими органами на основе статистической и иной документированной информации, предоставляемой гражданами, организациями, государственными органами, органами местного самоуправления.

Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях, являющийся частью единой федеральной информационной системы, объединяет: государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях.

Порядок взаимодействия между органами кадастрового учета и органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, будет впоследствии установлен Правительством РФ (см. комментарий к ст. 15).

5. **Принцип обеспечения непрерывности актуализации кадастровых сведений** предусматривает, что сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании следующих поступивших документов:

заявления о кадастровом учете (о постановке на учет объектов недвижимости, об учете изменений объектов недвижимости, об учете частей объектов недвижимости, об учете адреса правообладателя объекта недвижимости, о снятии с учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства);

документа, подтверждающего уплату государственной пошлины за осуществление кадастрового учета, или копии документа, подтверждающего наличие оснований для освобождения от уплаты указанной пошлины (при постановке на учет объекта недвижимости);

межевого плана (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копии документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке;

технического плана здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства;

акта обследования, подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости);

документа, подтверждающего соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

копии документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости, учете адреса правообладателя или снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости);

копии документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исключением случая, если заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости);

копии документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка;

копии документа, подтверждающего изменение назначения здания или помещения.

Ряд сведений вносится в государственный кадастр недвижимости не путем подачи заявления с приложением необходимых документов, а в порядке информационного взаимодействия между государственными органами (ч. 3 ст. 16 данного Федерального закона). К таким сведениям относятся сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав и сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Порядок и принцип информационного взаимодействия между органами могут быть изменены Правительством РФ.

6. Предусматриваются некоторые ограничения реализации принципа обеспечения непрерывности актуализации кадастровых сведений.

Несмотря на то что в основу ведения кадастрового учета положен принцип непрерывного обновления данных, не может являться основанием для признания сведений об объекте недвижимости неактуальными (т. е. не соответствующими действительности) или подлежащими уточнению (т. е. не содержащими полной точной информации):

истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета;

изменение требований к точности или способам определения кадастровых сведений;

изменение геодезической или картографической основы государственного кадастра недвижимости, в том числе системы координат.

7. При внесении изменений кадастровых сведений ранее внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения сохраняются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом.

8. Принцип обеспечения общедоступности кадастровых сведений нашел отражение в комментируемой статье.

По общему правилу сведения являются общедоступными, это означает, что кадастровые сведения предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц.

Само понятие общедоступной информации содержится в ст. 7 Федерального закона «Об информации, информационных технологиях и о защите информации», где под ней понимаются общеизвестные сведения и иная информация, доступ к которой не ограничен. Общедоступная информация может использоваться любыми лицами по их усмотрению при соблюдении установленных федеральными законами ограничений в отношении распространения такой информации.

Доступ к кадастровым сведениям может быть ограничен федеральным законом. Так, ограничен доступ к персональным данным собственника объекта недвижимости или кадастрового инженера, выполнявшего кадастровые работы (любая информация, относящаяся к определенному или определяемому на основании такой информации физическому лицу (субъекту персональных данных), в том числе его фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы, другая информация) в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»¹⁶.

Доступ может быть ограничен и Законом РФ от 21 июля 1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»¹⁷, согласно которому под государственной тайной понимаются защищаемые государством сведения в области его военной, внешнеполитической, экономической, разведывательной, контрразведывательной и оперативно-розыскной деятельности, распространение которых может нанести ущерб безопасности РФ.

Помимо кадастровых сведений в государственном кадастре недвижимости могут содержаться сведения, носящие временный характер.

Сведения, носящие временный характер, вносятся в государственный кадастр недвижимости только в предусмотренных Федеральным законом случаях и используются только в целях, связанных с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. По истечении определенного времени временные сведения либо становятся кадастровыми, либо аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

Так, согласно ст. 24 Федерального закона временные сведения вносятся при постановке на учет объекта недвижимости, образованного в результате преобразования объекта(ов) недвижимости. Внесенные сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на новый (образованный) объект.

Если по истечении одного года со дня постановки на учет этого объекта недвижимости (если объектом недвижимости является земельный участок – двух лет со дня постановки его на учет) не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

Временный характер также носят сведения (ч. 11 ст. 25 Федерального закона) при учете части объекта недвижимости. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации соответствующего ограничения (обременения) вещного права. Если по истечении 1 года со дня завершения учета этой части объекта недвижимо-

¹⁶ СЗ РФ. 2006. № 31 (ч.1.). Ст. 3451.

¹⁷ СЗ РФ. 1997. № 41. Ст. 8220–8235.

сти не осуществлена государственная регистрация соответствующего ограничения (обременения) вещного права, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

10. Согласно Положению о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости ФАКОН осуществляет создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости.

Правила ведения этого кадастра устанавливаются Министерством юстиции РФ, которому переданы функции по нормативному обеспечению ведения государственного кадастра объектов недвижимости в соответствии с Указом Президента от 24 сентября 2007 г. № 1274.

В соответствии с Порядком, утвержденным приказом Минюста России от 20 февраля 2008 г. № 35¹⁸ «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости» (зарегистрирован в Минюсте России 21 февраля 2008 г. № 11191), установлены структура, состав кадастровых сведений и правила внесения кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости, структура, состав и правила ведения кадастровых дел.

Указано, что Порядок не определяет правила воспроизведения кадастровых сведений на кадастровых картах, не применяется в отношении сооружений (линейных и тому подобных), расположенных на территории более чем одного кадастрового округа.

Статья 5. Кадастровый номер объекта недвижимости и кадастровое деление территории Российской Федерации

1. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (далее – кадастровый номер). Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

2. В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (далее также – единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации соответствующие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании правовых актов органа кадастрового учета.

3. Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, а также порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Комментируемая статья посвящена общим положениям о кадастровом делении территории Российской Федерации и присвоению каждому объекту недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, индивидуального кадастрового номера.

Необходимо заметить, что сейчас действует ст. 18 Федерального закона «О государственном земельном кадастре», которая так и называется «Кадастровое деление территории Российской Федерации». Проанализировав содержание этой статьи и ст. 5 комментируемого Федерального закона, необходимо отметить следующее.

¹⁸ Российская газета. 2008. № 39.

При разработке Федерального закона законодатель оказался перед выбором: либо создавать принципиально новую систему учета объектов недвижимости, либо использовать систему учета земельных участков. А поскольку с момента принятия Закона «О государственном земельном кадастре» прошло 7 лет и за такой период была создана и отработана система кадастрового учета земельных участков, которая успешно применяется на практике, законодатель предпочел остановиться на втором варианте. На наш взгляд, это вполне оправданный шаг – использовать уже существующую систему, созданные для нее государственные структуры и распространить принципы построения системы земельного кадастра не только на земельные участки, но и на другие объекты недвижимого имущества, дополнив особенностями учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Понятие «территория Российской Федерации» определяется в соответствии с Конституцией РФ, федеральными законами «О Государственной границе», от 31 июля 1998 г. № 155-ФЗ «О внутренних морских водах, территориальном море и прилегающей зоне Российской Федерации» (в ред. от 29 декабря 2004 г.), от 17 декабря 1998 г. № 191-ФЗ «Об исключительной экономической зоне Российской Федерации» (в ред. от 4 ноября 2006 г.), от 30 ноября 1995 г. № 187-ФЗ «О континентальном шельфе Российской Федерации» (в ред. от 4 ноября 2006 г.), Законом РФ «О Государственной границе Российской Федерации».

Согласно ст. 67 Конституции РФ территория Российской Федерации включает территории ее субъектов, внутренние воды и территориальное море, воздушное пространство над ними. Кроме того, Российская Федерация обладает суверенными правами и осуществляет юрисдикцию на континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне Российской Федерации в порядке, определяемом федеральным законом и нормами международного права.

В соответствии со ст. 1, 2, 22 Федерального закона «О внутренних морских водах, территориальном море и прилегающей зоне Российской Федерации»:

внутренние морские воды Российской Федерации – воды, расположенные в сторону берега от исходных линий, от которых отмеряется ширина территориального моря Российской Федерации;

территориальное море Российской Федерации – примыкающий к сухопутной территории или к внутренним морским водам морской пояс шириной 12 морских миль;

прилегающая зона Российской Федерации – морской пояс, который расположен за пределами территориального моря, прилегает к нему и внешняя граница которого находится на расстоянии 24 морских миль, отмеряемых от исходных линий, от которых отмеряется ширина территориального моря.

Континентальный шельф Российской Федерации включает морское дно и недра подводных районов, находящиеся за пределами территориального моря Российской Федерации на всем протяжении естественного продолжения ее сухопутной территории до внешней границы подводной окраины материка (ст. 1 Федерального закона «О континентальном шельфе Российской Федерации»).

Согласно ст. 1 Федерального закона «Об исключительной экономической зоне Российской Федерации» исключительная экономическая зона Российской Федерации – морской район, находящийся за пределами территориального моря Российской Федерации и прилегающий к нему, с особым правовым режимом, установленным комментируемым Федеральным законом, международными договорами Российской Федерации и нормами международного права.

Под «кадастровым делением» понимается административное деление территории Российской Федерации для целей присвоения кадастровых номеров земельным участкам и прочно связанным с ними объектам недвижимого имущества. Единицами кадастрового

деления территории России являются кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы.

Поскольку принципы кадастрового деления для ведения земельного кадастра, скорее всего, будут сохранены и применительно к кадастру недвижимости, рассмотрим существующую систему кадастрового деления территории Российской Федерации.

Часть 4 ст. 18 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» предусматривает, что порядок кадастрового деления территории Российской Федерации устанавливается Правительством РФ. В развитие этих положений были приняты постановление Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. № 660 «Об утверждении правил кадастрового деления территории Российской Федерации и правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» и приказ Росземкадастра от 15 июня 2001 г. № П/117 «Об утверждении документов государственного земельного кадастра (вместе с Требованиями к кадастровому делению)», которые закрепили понятие и порядок образования кадастровых округов, районов и кварталов.

Если предположить, что кадастровое деление будет сохранено, то кадастровым округом для осуществления кадастра недвижимости будет являться часть территории Российской Федерации, в границах которой будет вестись государственный кадастр недвижимости кадастрового округа.

Сейчас кадастровый округ включает, как правило, территорию субъекта РФ, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающую к этой территории. Приказом Росземкадастра от 14 мая 2001 г. № П/89 «О кадастровом делении территории Российской Федерации» было образовано 89 кадастровых округов.

Территория кадастрового округа делится на кадастровые районы. Им, вероятно, будет часть территории кадастрового округа, в пределах которой будет осуществляться государственный кадастр недвижимости кадастрового района.

Согласно постановлению Правительства РФ № 314 кадастровый район включает, как правило, территорию административно-территориальной единицы субъекта РФ. Акватория внутренних вод и территориального моря может образовывать самостоятельные кадастровые районы.

Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. Кадастровый квартал – это наименьшая единица кадастрового деления территории кадастрового района, на которую открывается самостоятельный раздел государственного кадастра недвижимости кадастрового района.

В кадастровый квартал, скорее всего, будут входить небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.

Таким образом, исходя из преемственности принципов кадастрового деления территории Российской Федерации предполагаем, что такая система будет распространена и на ведение государственного кадастра недвижимости. Однако необходимо сразу же оговориться, что для целей ведения такого кадастра должны быть приняты соответствующие нормативные правовые акты, определяющие порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, а также порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров (ч. 3 комментируемой статьи) либо внесены изменения в указанные выше акты, устанавливающие ныне действующую систему кадастрового деления, которые будут предусматривать распространение данной системы и на осуществление государственного кадастра недвижимости.

Необходимость принятия дополнительных актов, в свою очередь, порождает вопрос о том, от какого государственного органа они должны исходить. В целом Федеральный закон

разделяет понятия «орган кадастрового учета» и «орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений».

В отношении органа кадастрового учета в принципе есть достаточная определенность, так как Указом Президента РФ от 9 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» с 12 марта 2004 г. Федеральную службу земельного кадастра России заменило Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, к компетенции которого было отнесено создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости (п. 5.4.5 постановления Правительства РФ от 19 августа 2004 г. № 418 (вред, от 15 ноября 2006 г.), п. 1,4 постановления Правительства РФ от 8 апреля 2004 г. № 202 (в ред. от 17 июля 2006 г.)).

Главный вопрос состоит в определении именно органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Дело в том, что в силу Указа Президента РФ № 314 федеральное агентство не вправе осуществлять нормативно-правовое регулирование в данной сфере деятельности и функции по контролю и надзору, кроме случаев, устанавливаемых указами Президента РФ или постановлениями Правительства РФ. Кроме того, этим же Указом определено, что функции по принятию нормативных правовых актов, в том числе в сфере государственного кадастра недвижимости, переданы Министерству экономического развития и торговли РФ. Однако наиболее вероятно, что Правительство РФ отдельным постановлением наделит Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости правом самостоятельно определять вопросы кадастрового деления территории России и порядка присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости.

Вообще кадастровое деление территории Российской Федерации определяется только для целей присвоения каждому объекту недвижимости кадастрового номера, понятие которого Федеральным законом прямо не определено.

Понятие «кадастровый номер» применительно для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним определяется Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения.

Такое понятие кадастрового номера может вскоре измениться. Так, в проекте федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации, признании утратившими силу Федерального закона «О государственном земельном кадастре» и отдельных положений законодательных актов Российской Федерации

Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» предусмотрено изложить абз. 2 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в следующей редакции: «кадастровый номер – государственный учетный номер объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости».

Теоретически сформулировать термин «кадастровый номер» для использования в смысле Федерального закона можно следующим образом: кадастровый номер – не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении государ-

ственного кадастрового учета объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в системе государственного кадастра недвижимости.

В статье 18 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» было предусмотрено, что кадастровый номер земельного участка состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района, номера кадастрового квартала, номера земельного участка в кадастровом квартале.

С принятием комментируемого Федерального закона эта формулировка исчезла. Однако, скорее всего, данный порядок формирования кадастрового номера будет установлен нормативным правовым актом уполномоченного органа.

Статья 6. Геодезическая и картографическая основы государственного кадастра недвижимости

1. Геодезической основой государственного кадастра недвижимости (далее – геодезическая основа кадастра) являются государственная геодезическая сеть и создаваемые в установленном Правительством Российской Федерации порядке геодезические сети специального назначения (далее – опорные межевые сети).

2. Картографической основой государственного кадастра недвижимости (далее – картографическая основа кадастра) являются карты, планы, создаваемые в определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений формах и масштабах.

3. Геодезическая и картографическая основы кадастра создаются и обновляются в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 209-ФЗ «О геодезии и картографии». При этом соответствующие сведения о геодезической и картографической основах кадастра, полученные в результате выполнения работ по созданию новых или по обновлению существующих геодезической и картографической основ кадастра, в том числе по созданию новых или по восстановлению утраченных пунктов опорных межевых сетей, вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании подготовленных в результате выполнения указанных работ документов.

4. Для ведения государственного кадастра недвижимости используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат с определенными для них параметрами перехода к единой государственной системе координат, а в установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений случаях используется единая государственная система координат.

1. Геодезической основой кадастра являются государственные геодезические сети и геодезические сети специального назначения, которые устанавливаются Правительством РФ, так называемые опорные межевые сети.

2. Картографической основой кадастра являются карты, планы, создаваемые в определенных Министерством юстиции РФ формах и масштабах.

3. Геодезическая и картографическая основы кадастра создаются и обновляются путем внесения в государственный кадастр недвижимости на основании подготовленных в результате работ (например, по восстановлению утраченных пунктов опорных межевых сетей) документов.

4. Для ведения государственного кадастра недвижимости используются местные системы координат (установленные в отношении кадастровых округов) с элементами перехода к единой государственной системе координат.

Под местной системой координат понимается условная система координат, устанавливаемая в отношении ограниченной территории, не превышающей территорию субъекта РФ, начало отсчета координат и ориентировка осей координат которой смещены по отношению к началу отсчета координат и ориентировке осей координат единой государственной системы координат, используемой при осуществлении геодезических и картографических работ (далее – государственная система координат).

Местные системы координат устанавливаются для проведения геодезических и топографических работ при инженерных изысканиях, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, межевании земель, ведении кадастров и при иных специальных работах.

Обязательным требованием при установлении местных систем координат является обеспечение возможности перехода от местной к государственной системе координат с использованием параметров перехода (ключей).

Инициаторами установления местных систем координат могут являться федеральные органы исполнительной власти, исполнительные органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления, иные субъекты отношений в области геодезической и картографической деятельности.

В целях унификации одной из основных задач является переход к единой системе координат. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 28 августа 2000 г. № 568¹⁹ установлена следующая единая государственная система координат – система геодезических координат 1995 г. (СК-95) – для использования при осуществлении геодезических и картографических работ начиная с 1 июля 2002 г.

Федеральной службе (на данный момент Федеральному агентству) геодезии и картографии России поручено осуществить организационно-технические мероприятия, необходимые для перехода к использованию системы геодезических координат 1995 г. (СК-95).

Статья 7. Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости

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

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) 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, либо в пределах здания или сооружения,

¹⁹ СЗ РФ. 2000 № 33. Ст. 3389.

либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

б) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

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

1) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с настоящим Федеральным законом кадастрового номера, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

2) кадастровый номер иного объекта недвижимости, в результате раздела, выдела доли в натуре или другого соответствующего законодательству Российской Федерации действия с которым (далее – преобразование объекта недвижимости) был образован объект недвижимости, если последний был образован в результате преобразования иного объекта недвижимости;

3) кадастровый номер иного объекта недвижимости, образованного в результате преобразования объекта недвижимости, если последний являлся объектом недвижимости, из которого образован иной объект недвижимости;

4) кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;

6) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;

7) адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и т. п.);

8) сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

9) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

10) сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости;

11) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;

12) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

13) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

14) разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок;

15) назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;

16) назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;

17) вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

18) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

19) количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

20) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

21) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или, если объектом недвижимости является земельный участок, с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (далее – почтовый адрес и (или) адрес электронной почты правообладателя объекта недвижимости);

22) сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;

23) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

24) сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование.

Как указывает ст. 1 Федерального закона, государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого имущества с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом сведений о нем.

Таким образом, все сведения государственного кадастра недвижимости о конкретном объекте недвижимости законодатель подразделяет на две основные группы:

1. Основные сведения – сведения об определенном объекте недвижимости, которые подтверждают существование объекта недвижимости с его уникальными характеристиками и вносятся в государственный кадастр недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества. К ним законодатель относит:

вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства).

Действительно, указание на конкретный вид недвижимого имущества, к которому относится искомый объект, – та уникальная характеристика, которая позволяет однозначно определить правовой статус объекта. Подробнее о каждом виде объекта недвижимости указано в комментарии к ст. 1 и 2 Федерального закона;

кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости.

Поскольку кадастровый номер в силу Федерального закона не может повторяться во времени и на территории Российской Федерации, безусловно, он правильно отнесен к данной группе сведений.

Дата внесения кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости определяется в соответствии со ст. 17 Федерального закона, предусматривающей, что постановка на учет объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем 20 рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете. При этом датой завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости сведений о присвоенном соответствующему объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости);

описание местоположения границ объекта недвижимости, если им является земельный участок.

Подготовка описания местоположения границ земельного участка проводится в результате межевания земельного участка и завершается изготовлением межевого плана.

В соответствии со ст. 68 ЗК РФ, ст. 17 Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» (в ред. от 4 декабря 2006 г.) межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения.

Понятие «межевой план» в действующем законодательстве встречается очень редко. Так, в частности, термин «межевой план» упоминается в приказе Росземкадастра от 15 апреля 2002 г. № П/261 «Об утверждении Основных положений об опорной межевой сети», постановлении Правительства Москвы от 27 июня 2006 г. № 431-ПП (в ред. от 29 мая 2007 г.) «О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность» и некоторых других нормативных правовых актов города Москвы.

В основном же речь идет просто о планах земельного участка, картах земельного участка. Так, Федеральным законом «О землеустройстве» предусматривается, что межевание объекта землеустройства включает изготовление карты (плана) объекта землеустройства.

Комментируемый Закон, по сути, впервые официально закрепляет понятие «межевой план» на уровне федерального закона. Межевой план представляет собой 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.

Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых гра-

ниц земельных участков, доступ к образуемым земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или участках, а также сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ. Межевой план заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Форма межевого плана и требования к его подготовке должны быть установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Соответствующие межевые планы представляются в орган кадастрового учета при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка. Если местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ, то для осуществления кадастрового учета предоставляется еще и копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке.

В связи с тем что Федеральный закон предусматривает ряд определяющих положений в отношении оснований, субъектов, порядка и результатов проведения межевания, возникает вопрос, каким образом будут применяться положения других нормативных правовых актов, действующих на данный момент и регулирующих, по сути, те же самые отношения. На наш взгляд, выход может быть только один: исключать нормы о межевании из других актов либо вносить в них существенные изменения для устранения возможных противоречий с требованиями Федерального закона.

Поэтому логичными выглядят положения проекта федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации, признании утратившими силу Федерального закона «О государственном земельном кадастре» и отдельных положений законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» № 428021-4, которые предусматривают внесение изменений в Федеральный закон «О землеустройстве», Земельный кодекс РФ. Так, предполагается, что нормы относительно установления границ земельных участков будут исключены, а в Земельном кодексе РФ появится понятие «межевой план». На данный момент законопроект принят в первом чтении;

описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если этим объектом является здание, сооружение или объект незавершенного строительства.

Указанное описание в силу требований Федерального закона должно содержаться в особом документе – техническом плане. В отличие от понятия «межевой план», которое встречается в некоторых нормативных правовых актах или, по крайней мере, имеет законодательно определенные аналоги, «технический план» как понятие появляется в Федеральном законе впервые.

Необходимо обратить внимание на то, что нельзя использовать понятия «технический план» и «технический паспорт» как взаимозаменяемые. Понятие «технический паспорт» как документ, подтверждающий постановку на учет здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, содержащий основные их характеристики и определяющий результат технического учета объектов, Федеральный закон, скорее, заменяет термином «кадастровый паспорт», а не понятием «технический план». Это подтверждают и переходные положения Федерального закона, предусматривающие, что в переходный период соответствующие органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в целях, связанных с осуществлением государственной регистрации

прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдают кадастровые паспорта объектов недвижимости (см. комментарий к ст. 43).

Технический план представляет собой 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 план состоит из графической и текстовой частей. Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке указывается в его графической части. Технический план заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего данный план.

Форма технического плана должна быть установлена органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором оно расположено (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение.

В составе сведений государственного кадастра недвижимости в отношении помещения указываются обязательно и кадастровый номер здания или сооружения, в которых оно расположено. Однако возникает вопрос, почему бы, следуя логике законодателя, в состав сведений об уникальных характеристиках объекта недвижимости не добавить и подп. 6 п. 2 комментируемой статьи – кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната. Возможно, при разработке Федерального закона исходили из того, что после государственной регистрации права собственности на квартиру орган кадастрового учета снимает с учета комнаты в такой квартире, т. е. комната как самостоятельный объект гражданского оборота может исчезнуть. Однако ни один объект недвижимого имущества не лишен возможности быть снятым с кадастрового учета либо в результате физического уничтожения, либо в результате образования на базе этих объектов новой недвижимости. Возможно, для законодателя было важно индивидуализировать прежде всего здание, в котором расположена комната, но и это не кажется достаточным объяснением: ведь комната является частью квартиры, а потому, на наш взгляд, кадастровый номер квартиры также следует относить к уникальным характеристикам объекта недвижимости. Таким образом, до конца непонятна причина исключения данного вида сведений;

площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Требования к определению площади здания или помещения устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

2. Дополнительные сведения – сведения об определенном объекте недвижимости, которые вносятся в государственный кадастр недвижимости в силу особых требований Федерального закона. Дополнительные сведения – это не значит необязательные. При наличии условий, предусмотренных комментируемой статьей, внесение соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости является обязательным.

Все дополнительные сведения можно условно подразделить на пять групп:

2.1. Общие сведения, характерные для любого объекта недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости. К ним относятся:

адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект РФ, муниципальное образование, населенный пункт и т. п.).

В определении адреса существующих объектов недвижимости вопросов не возникает – он указан в правоустанавливающих документах, документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и т. д.

В отношении порядка указания адреса вновь создаваемого объекта недвижимости (здания, сооружения) все не так определено. В связи с тем что права на строящийся объект могут быть зарегистрированы на любой стадии строительства, возникает вопрос, какой адрес необходимо указывать в качестве адреса объекта незавершенного строительства. В этом случае необходимо исходить из так называемого строительного адреса объекта, который определяется в соответствии с проектной документацией, документацией на земельный участок, используемый для целей строительства, распорядительными актами государственных органов и органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства объекта либо о согласовании размещения объекта.

Что касается объекта, строительство которого завершено, и застройщиком получено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта, в нем также указывается адрес. Ранее, когда вместо разрешения на ввод существовал акт государственной приемочной комиссии, как правило, данный акт дополнительно утверждался органом государственной власти или органом местного самоуправления, и в этом решении всегда однозначно указывался адрес, присвоенный новому объекту недвижимости.

Сейчас в силу требований Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод не требует дополнительного решения о его утверждении, поэтому при изготовлении самого разрешения на ввод в нем уже определяется адрес объекта на основании данных проектной и разрешительной документации и документов государственного технического учета. В соответствии с приказом Министерства регионального развития РФ от 19 октября 2006 г. № 121 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» в случае отсутствия адреса объекта капитального строительства указывается строительный адрес, присвоенный объекту капитального строительства на время строительства;

сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости.

На данный момент понятие кадастровой стоимости существует только в отношении земельных участков. Так, ст. 65, 65 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и иных, определенных законодательством. В частности, ст. 390, 391 НК РФ (часть вторая) предусмотрено, что налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения, в отношении каждого земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

По иным объектам недвижимого имущества налоговая база по налогу на имущество физических лиц в соответствии с Законом РФ от 9 декабря 1991 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» (в ред. от 22 августа 2004 г.) определяется исходя из суммарной инвентаризационной стоимости объектов недвижимого имущества, данные о которой передаются органами государственного технического учета по месту нахождения объекта.

По-видимому, вводя необходимость определения кадастровой стоимости не только для земельных участков, но и для иных объектов недвижимости, законодатель предполагает полностью перевести расчет налоговой базы по налогу на имущество с инвентаризационной

стоимости на кадастровую. Остается только предполагать, затронет ли требование о кадастровой оценке объектов недвижимости налогообложение российских юридических лиц.

На данный момент для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок ее проведения установлен постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (в ред. от 14 декабря 2006 г.).

Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года. Органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) и по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка рассчитывается в процентах от его рыночной стоимости.

Федеральный закон абсолютно ничего не устанавливает в отношении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и порядка утверждения результатов ее расчета. Поэтому представляется, что принятие соответствующих нормативных правовых актов должно стать одним из основных направлений законодательной деятельности по развитию положений Федерального закона;

почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или, если объектом недвижимости является земельный участок, с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования.

По нашему мнению, необходимость указания почтового адреса для связи с собственником объекта недвижимости будет весьма полезна, так как иногда в силу требований Федерального закона орган кадастрового учета должен направить определенные документы заявителю по почте, например кадастровый паспорт или кадастровую выписку об объекте недвижимости при принятии решения об осуществлении кадастрового учета.

По этой причине не совсем понятна мысль законодателя о том, что вместо почтового адреса достаточно сведений об электронной почте лица. Конечно, Федеральный закон содержит возможность направления отдельных решений (о приостановлении, об отказе в осуществлении кадастрового учета) по электронной почте, для того чтобы информация о таких юридических фактах как можно быстрее была доведена до заявителей. Однако орган кадастрового учета все равно обязан продублировать такие сообщения по почте. Таким образом, на наш взгляд, формулировка указания этой группы сведений должна быть скорректирована и указана как «почтовый адрес и адрес электронной почты...»;

сведения о кадастровом инженерере, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости (более подробно в отношении сведений о кадастровых инженерах см. в комментарии к гл. 4 Федерального закона);

ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом кадастрового номера, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке.

Сведения данного вида подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости только в случае, если объекту недвижимости уже присвоен учетный номер: кадастровый, инвентарный или условный.

Кадастровый номер в обязательном порядке присваивается каждому земельному участку, поставленному на кадастровый учет территориальными органами Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, в системе государственного земельного

кадастра. Данные о кадастровом номере конкретного земельного участка можно получить, запросив выписку из земельного кадастра либо заказав кадастровый план земельного участка.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» (в ред. от 28 декабря 2006 г.) объектам государственного технического учета (зданиям, сооружениям, помещениям, объектам незавершенного строительства) в установленном порядке организациями государственного технического учета присваиваются инвентарный и кадастровый номера. Документом правообладателя, в котором указывается инвентарный номер объекта недвижимости, является технический паспорт: в нем данные об инвентарном номере указываются на титульном листе паспорта сразу же после указания наименования и адреса объекта.

Понятие условного номера применяется для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Так, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривает, что, в случае если в установленном порядке объекту недвижимого имущества не присвоен кадастровый номер, идентификация объекта недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав осуществляется по условному номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии с приказом Минюста России от 8 декабря 2004 г. № 192 «Об утверждении инструкции о порядке присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер» условный номер присваивается при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним при открытии на объект недвижимого имущества соответствующего раздела ЕГРП.

Условный номер имеет следующую структуру: А-Б-В-Г, где:

А – двухзначный номер субъекта РФ;

Б – двухзначный номер регистрационного округа;

В – одиннадцатизначный номер книги учета входящих документов, состоящий из разделенных между собой косой чертой двухзначного номера подразделения территориального органа Федеральной регистрационной службы, осуществляющего государственную регистрацию прав (в том числе структурного подразделения центрального аппарата территориального органа службы, который обозначается цифрами «01»), трехзначного порядкового номера книги учета входящих документов, ведущейся данным подразделением, четырехзначного номера, обозначающего год, в котором осуществляется ведение книги учета входящих документов;

Г – трехзначный порядковый номер записи в книге учета входящих документов.

Составные части условного номера отделяются друг от друга знаком «-».

Например, 33-33-01/002/2005-127, где:

33 – номер субъекта РФ;

33 – номер регистрационного округа;

01/002/2005 – номер книги учета входящих документов, состоящий из номера подразделения территориального органа Федеральной регистрационной службы, осуществляющего государственную регистрацию прав (01), порядкового номера книги учета входящих документов (002), года, в котором осуществляется ведение книги учета входящих документов (2005);

127 – порядковый номер записи в книге учета входящих документов.

В условном номере, присваиваемом Федеральной регистрационной службой, его составляющие А и Б обозначаются цифрами «00».

Например, 00-00-03/002/2005-056, где:

03/002/2005 – номер книги учета входящих документов, состоящий из номера структурного подразделения Федеральной регистрационной службы, осуществляющего государственную регистрацию (03), порядкового номера книги учета входящих документов, ведущейся данным подразделением (002), года, в котором осуществляется ведение книги учета входящих документов (2005);

056 – порядковый номер записи в книге учета входящих документов.

Осуществление государственной регистрации перехода права, ограничения (обременения) права на объект недвижимости, которому присвоен условный номер, сделок с данным объектом недвижимого имущества не влечет изменения условного номера.

Таким образом, если объект недвижимости ранее уже был учтен в другом информационном ресурсе и ему был присвоен индивидуальный номер, для облегчения взаимодействия органов кадастрового учета с органами технического учета и органами государственной регистрации прав сведения о присвоенных номерах в обязательном порядке должны быть внесены в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровый номер иного объекта недвижимости в результате раздела, выдела доли в натуре или другого действия, которым был образован объект недвижимости, если последний был образован в результате преобразования иного объекта недвижимости, а также иного объекта недвижимости, образованного в результате преобразования, если последний являлся объектом недвижимости, из которого образован иной объект недвижимости.

В данном случае речь идет о кадастровых номерах объекта недвижимости, преобразованного из другого объекта, и того объекта, из которого был образован новый объект, подлежащий постановке

на государственный кадастровый учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости. Причем это требование касается только тех объектов, которые претерпели изменения уже после вступления Федерального закона в силу.

Преобразование объекта недвижимости может производиться путем:

1) его раздела или выдела доли в натуре.

Так, в соответствии со ст. 252, 254 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Раздел же общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество;

2) формирования нового объекта при соединении нескольких объектов и изменении их границ (например, формируется новый земельный участок на основе уже существующих участков либо создается иной объект на базе других объектов недвижимости).

Обязательность внесения данных сведений обусловлена необходимостью установления единой цепочки существования прежнего и нового объектов недвижимости, правильного определения их индивидуальных характеристик, а в дальнейшем и правильного отражения преобразования объекта в системе учета прав на такие объекты.

Сведения о прекращении существования объекта недвижимости вносятся в случае уничтожения определенного объекта недвижимости на основании акта обследования, составляемого кадастровым инженером.

Акт обследования представляет собой 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.

Акт обследования заверяется подписью и печатью кадастрового инженера. Форма акта обследования и требования к его подготовке должны быть установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

2.2. Сведения об объектах, в границах которых находится объект недвижимости. К ним относятся:

кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, а также кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок.

Безусловно, внесение данных сведений необходимо для идентификации объектов недвижимости и установления единой судьбы земельного участка и зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на нем. Невозможно определить расположение здания без указания на земельный участок, на котором оно находится. И, наоборот, при постановке на кадастровый учет земельного участка очень важно знать, какие объекты недвижимости расположены в пределах его границ;

кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если она является объектом недвижимости.

Как уже было указано, не совсем понятно, почему сведения о кадастровом номере квартиры, в которой расположена комната, не отнесены законодателем к уникальным характеристикам объекта недвижимости – комнаты по аналогии со сведениями о кадастровом номере здания или сооружения, в котором находится помещение. Возможно, в дальнейшем эти сведения все-таки займут достойное место в первой группе сведений, предусмотренных ч. 1 комментируемой статьи.

Необходимо заметить, что после государственной регистрации права собственности на квартиру орган кадастрового учета снимает с учета комнаты в такой квартире на основании документа, содержащего сведения об указанной регистрации и поступившего в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия от органа государственной регистрации прав;

сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок.

В связи с этой группой сведений хочется обратить внимание на следующее.

С 8 июня 2006 г. из состава недвижимого имущества, определенного ст. 9 ГК РФ, были исключены обособленные водные объекты. ВК РФ 1995 г. (ст. 11) прямо относил обособленные водные объекты к недвижимому имуществу и признавал составной частью земельного участка, устанавливая при этом приоритет гражданского законодательства по сравнению с водным. Но в то же время земельный участок, в состав которого входили обособленные водные объекты, также являлся самостоятельным объектом недвижимого имущества и подлежал государственной регистрации. В результате в правоприменительной практике замкнутый водоем приходилось регистрировать дважды – как самостоятельный объект недвижимости и в составе земельного участка – другого объекта недвижимости.

Ситуацию изменил ВК РФ от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ. Так, само понятие «обособленный водный объект (замкнутый водоем)» было заменено термином «пруд, обводненный карьер».

Кроме того, согласно ст. 8 ВК РФ 2006 г. пруд или обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, могут принадлежать на праве собственности только собственнику земельного участка. При этом право собственности на пруд или обводненный карьер возникает и прекращается одновременно с возникновением или прекращением права собственности на соответствующий земельный участок, в границах которого расположены такие водные объекты. Не требуется внесения прудов или обводненных карьеров в водный кадастр. Отчуждение или передача в аренду пруда или обводненного карьера без отчуждения или передачи в аренду земельного участка, в границах которого они расположены, не допускается. Кроме того, данные земельные участки не подлежат разделу, если в результате этого требуется раздел пруда или обводненного карьера.

Таким образом, сейчас пруд и обводненный карьер рассматриваются только как составная часть земельного участка, на котором они расположены. Перестав быть самостоятельным объектом права, они теперь тесно и неразрывно связаны с земельным участком. Соответственно с 1 января 2007 г. обособленные водные объекты исключены из перечня объектов недвижимого имущества, подлежащих государственной регистрации.

Таким образом, сведения о водных объектах отдельно не указываются в государственном кадастре недвижимости, а только в связи с постановкой на кадастровый учет самого земельного участка, в границах которого такие объекты находятся.

Похожая ситуация и в отношении лесов. С 31 июля 2006 г. из состава недвижимого имущества были исключены леса и многолетние насаждения в связи с принятием нового Лесного кодекса РФ 2006 г.

Таким образом, леса и многолетние насаждения, как и другие вещи, не относящиеся к недвижимости, признаются теперь движимым имуществом. К недвижимому имуществу относятся лесные участки (фактически земельные участки в соответствии со ст. 7 ЛК РФ), так как согласно ст. 93 ЛК РФ право собственности и другие вещные права на лесные участки, ограничения (обременения) этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

К числу «иных природных объектов, расположенных в пределах земельного участка» необходимо относить крупные природные линейные объекты (живые урочища), просеки в лесу, а также иные крупные естественные образования, которые определяют ландшафт и индивидуализируют конкретный земельный участок.

2.3. Сведения только о земельном участке. К ним относятся:

категория земель, к которой отнесен земельный участок.

В соответствии со ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) сельскохозяйственного назначения.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

2) населенных пунктов (ранее – земли поселений).

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. При этом границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам;

3) промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности.

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ, подразделяются на земли:

земли промышленности – земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

энергетики – земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики;

транспорта – земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта;

связи, радиовещания, телевидения, информатики – земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики;

для обеспечения космической деятельности – земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности;

обороны и безопасности – земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы РФ, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях;

иного специального назначения – земли, которые расположены за границами населенных пунктов и предназначены для осуществления специальных задач;

4) особо охраняемых территорий и объектов – земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов – земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов. К последней группе относятся земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека;

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.