

Министерство сельского хозяйства
Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Воронежский государственный аграрный университет
имени императора Петра I»

А.А. Харитонов, С.С. Викин, Е.Ю. Колбнева, Н.В. Ершова,
М.А. Жукова, Е.В. Панин, В.Д. Постолов

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРА И МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ

Учебное пособие

Воронеж 2015

Печатается по решению редакционно-издательского совета
Воронежского государственного аграрного университета

УДК 332.334 (075)

ББК 65.32-5 я 7

X 205

Рецензенты:

кандидат технических наук, профессор Н.С.Ковалев;
кандидат экономических наук, начальник отдела Управления
Росреестра по Воронежской области Г.А. Калабухов.

Харитонов А.А.

Х-205 Современные проблемы кадастра и мониторинга земель: учебное пособие /А.А. Харитонов, С.С. Викин, Е.Ю. Колбнева, Н.В. Ершова, М.А. Жукова, Е.В. Панин, В.Д. Постолов; под общ. ред. А.А. Харитонova. – Воронеж: ФГБОУ Воронежский ГАУ, 2015. – 243 с.

В учебном пособии рассмотрена теория и практика ведения государственного кадастра объектов недвижимости. Особое внимание уделено процедуре и особенностям кадастрового учета земельных участков.

Учебное пособие предназначено для магистрантов высших учебных заведений, обучающихся по направлению 21.04.02 – «Землеустройство и кадастры». Учебное пособие может быть использовано в качестве дополнительной литературы по дисциплинам «Государственная регистрация, учет и оценка земель», «Кадастр недвижимости и мониторинг земель», «Земельный кадастр», «Межевание земель» студентами высших учебных заведений, обучающихся по направлению 21.03.02 – «Землеустройство и кадастры» очной и заочной форм обучения.

Ил.2. Библиогр.:67 назв.

© Коллектив авторов, 2015

© ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», 2015

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----|
| ВВЕДЕНИЕ..... | 5 |
| 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 7 |
| 1.1 Характеристика нормативно-правовой базы формирования, учета и регистрации объектов недвижимости | 7 |
| 1.2 Классификация объектов государственного кадастра недвижимости | 25 |
| 1.3 Субъекты гражданских правоотношений | 47 |
| 2 ВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕЖВИЖИМОСТИ | 54 |
| 2.1 Принципы ведения государственного кадастра недвижимости..... | 54 |
| 2.2 Документы государственного кадастра недвижимости | 55 |
| 3 ВНЕСЕНИЕ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ | 59 |
| 3.1 Нормативно-правовая база внесения сведений в государственный кадастр недвижимости..... | 59 |
| 3.2 Назначение и функциональные возможности программного комплекса приема и выдачи документов | 61 |
| 3.3 Существующий порядок внесения сведений в государственный кадастр недвижимости..... | 63 |
| 3.4 Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке..... | 71 |
| 3.5 Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте капитального строительства | 77 |
| 3.6 Внесение дополнительных сведений в государственный кадастр недвижимости | 81 |
| 4 ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 86 |
| 4.1 Основание и сроки осуществления кадастрового учета..... | 86 |
| 4.2 Лица, имеющие право на обращение с заявлением о кадастровом учете | 88 |
| 4.3 Состав документов, необходимых для поведения государственного кадастрового учета, порядок их предоставления | 90 |
| 4.4 Технология кадастрового учета объектов недвижимости | 97 |
| 4.5 Приостановка и отказ в осуществлении кадастрового учета..... | 104 |
| 4.6 Исправление ошибок государственного кадастрового учета | 110 |
| 5 КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | 114 |
| 5.1 Лица, осуществляющие кадастровую деятельность..... | 114 |
| 5.2 Основание для выполнения кадастровых работ..... | 120 |
| 5.3 Осуществление и результаты кадастровых работ..... | 122 |
| 5.3.1 Образование земельных участков при выполнении кадастровых работ | 122 |
| 5.3.2 Результаты кадастровых работ | 153 |

| | |
|--|-----|
| 6 КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ | 173 |
| 7 МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ КАК ИНФОРМАЦИОННАЯ ОСНОВА КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ | 198 |
| 7.1 Общие положения ведения государственного мониторинга земель | 198 |
| 7.2 Концепция развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения | 207 |
| 7.3 Современное состояние государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения | 211 |
| 7.4 Основные направления работ по развитию государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения | 216 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 222 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 231 |
| Приложение А | 232 |
| Приложение Б | 233 |
| Приложение В | 234 |
| Приложение Г | 235 |
| Приложение Д | 243 |

ВВЕДЕНИЕ

Предлагаемое учебное пособие призвано сформировать у магистрантов, обучающихся по всем программам направления «землеустройство и кадастры», мировоззрение в области осуществления государственного кадастра недвижимости.

Главная цель учебного пособия заключается в обеспечении магистрантов необходимыми теоретическими знаниями и практическими навыками по ведению государственного кадастра недвижимости и мониторинга земель.

Основная задача учебного пособия заключается в формировании всесторонне развитого специалиста, владеющего базовым понятийным аппаратом и современными технологиями в области кадастра недвижимости, специалиста, имеющего представление о субъектах и объектах современных правоотношений, основных задачах, принципах, методах проведения кадастровых работ; в формировании специалиста понимающего, что качественное ведение кадастра недвижимости невозможно без проведения контроля, учета и оценки земельных ресурсов, которые реализуются в рамках государственного мониторинга земель.

Изучив предлагаемое пособие, студент должен знать основные понятия и термины, используемые в государственном кадастре недвижимости; должен уметь применять изложенные в пособии технологические процедуры кадастрового учета объектов недвижимости; должен владеть методами формирования и внесения сведений в государственный кадастр недвижимости.

В процессе изучения изложенного в учебном пособии материала у магистранта должны сформироваться при непосредственной помощи преподавателя следующие компетенции: способность к абстрактному мышлению, анализу, синтезу; готовность к коммуникации в устной и письменной формах на государственном языке Российской Федерации и иностранном языке для решения задач профессиональной деятельности; способность осваивать новые технологии ведения кадастров; способность применять методы анализа вариантов, разработки и поиска компромиссных решений при проектировании и реализации проектов; способность получать и обрабатывать информацию из различных источников, используя современные информационные техноло-

гии и критически ее осмысливать; способность ставить задачи и выбирать методы исследования, интерпретировать и представлять результаты научных исследований в форме отчетов, рефератов, публикаций и публичных обсуждений; способность самостоятельно выполнять научно-исследовательские разработки с использованием современного оборудования, приборов и методов исследования в землеустройстве и кадастрах, составлять практические рекомендации по использованию результатов научных исследований.

Предлагаемое пособие будет способствовать формированию у магистров навыка работы с учебно-методической и научной литературой.

1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, об особых экономических зонах, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, а также о территориях объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

1.1 Характеристика нормативно-правовой базы формирования, учета и регистрации объектов недвижимости

Правовой режим формирования, учета и регистрации объектов недвижимости, а также особенности совершения сделок с недвижимостью определяются значительным количеством нормативных источников. Основными из нормативных актов федерального уровня являются Конституция Российской Федерации; Гражданский кодекс Российской Федерации; Земельный кодекс Российской Федерации; Градостроительный кодекс Российской Федерации; Лесной кодекс Российской Федерации; Водный кодекс Российской Федерации; Жилищный кодекс Российской Федерации; указы и распоряжения Президента Российской Федерации; постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации; приказы и распоряжения Министерства экономического развития Российской Федерации, Министерства юстиции Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), Федерального государственного бюджетного учреждения Федеральная кадастровая палата «Росреестра» и иные нормативно-правовые акты Российской Федерации [66].

Данные государственного кадастра недвижимости в настоящее время являются основным источником информации, обеспечивающим процесс управления земельными ресурсами.

Постоянно меняющееся земельное законодательство и недостаточное отражение специфики земельных отношений в гражданском кодексе значительно усложняли разграничение земель по формам собственности, становление негосударственных форм собственности на землю и развитие земельного рынка.

Переход России к рыночной экономике потребовал создания нового и адекватного современным условиям кадастра, который бы явился информационной инфраструктурой, поддерживающей зарождающийся рыночный механизм.

Поэтому стало необходимо юридически правильное оформление прав на недвижимую собственность всех субъектов отношений в этой сфере, их правомочий и ответственности, в том числе в налоговой системе и системе страхования. Требовалась разработка нормативных документов, связанных с государственным контролем за соблюдением земельного законодательства в процессе формирования и использования объектов недвижимости.

Более двух последних десятилетий основные усилия государства были направлены на разработку и внедрение в новой России комплексной системы регулирования земельно-имущественных отношений, позволяющей учитывать особенности недвижимых вещей: совершенствовались теоретические и методические положения управления земельно-имущественным комплексом, проводилась апробация различных моделей функционирования регистрационно-учетных органов, укреплялась система государственной защиты прав субъектов земельно-имущественных отношений.

В результате в стране сформировался механизм осуществления государственной политики, выраженный в форме сочетания государственного управления земельными ресурсами и недвижимостью с экономической самостоятельностью субъектов земельно-имущественных отношений.

Конституция Российской Федерации не содержит терминов «недвижимость», «недвижимое имущество». Однако в широком смысле слова Конституция РФ является идейным источником, определяющим фундаментальные основы формирования и нормального функционирования рынка недвижимости как составной и существенной части гражданского оборота. Значимыми в этом

смысле являются нормы, определенные в ст. 8, которые устанавливают равенство форм собственности - частной, государственной, муниципальной и иных. При этом согласно конституционным положениям гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, поддержка конкуренции и свобода экономической деятельности. Таким образом, в России созданы условия для вовлечения в оборот различного рода имущества (в том числе и недвижимого), которое может находиться в разных формах собственности, равенство которых обеспечивается государством.

Статья 9 Конституции РФ устанавливает, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Это положение определяет принципиальную возможность вовлечения в гражданский оборот земли, которая является фундаментальной основой любых видов недвижимости.

Базовые условия для функционирования рынка недвижимости обеспечивают положения ст. 34 Конституции РФ, которыми установлено равенство всех участников гражданского оборота в свободном использовании своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности. При этом государство берет на себя обязанность по недопущению экономической деятельности, которая направлена на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Другими словами, главенствующее и определяющее положение для экономической деятельности имеют конституционные нормы, которыми закреплены права и свободы человека и гражданина, а государство, признавая право индивида на свободу экономической деятельности, «обязано гарантировать ему на своей территории единое экономическое пространство»[1].

Основным источником непосредственного регулирования оборота недвижимости является Гражданский кодекс РФ. Он дает определение недвижимого имущества, устанавливает его виды, правовой режим, закрепляет общие условия совершения сделок, а также формулирует специфические требования к совершению отдельных видов сделок с недвижимым имуществом. Будучи «центральным, стержневым актом гражданского законодательства», «первым среди равных» [2], ГК РФ содержит норму, соглас-

но которой все иные законы, содержащие нормы гражданского права, должны соответствовать ему (п. 2 ст. 3 ГК РФ).

В Гражданском кодексе РФ нормы о недвижимости расположены в частях. В общей части урегулировано понятие недвижимости, закреплено требование о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также дано понятие предприятия, которое по правовому статусу рассматривается в качестве объекта недвижимости (ст. ст. 130 - 132 ГК РФ).

Особенная часть Гражданского кодекса регламентирует правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости. Законодатель посчитал необходимым установить особенности продажи недвижимости (ст. ст. 549 - 558 ГК РФ); продажи предприятия (ст. ст. 559 - 566 ГК РФ); аренды зданий и сооружений (ст. ст. 650 - 655 ГК РФ); аренды предприятий (ст. ст. 656 - 664 ГК РФ); наем жилого помещения (ст. ст. 671 - 688 ГК РФ). Кроме того, к нормам, непосредственно регулирующим оборот недвижимости, необходимо отнести ст. ст. 740 - 757 ГК РФ, которыми урегулирован договор строительного подряда.

Другим значимым законодательным актом, регулирующим понятие, режим и оборот недвижимости, является Земельный кодекс РФ [3]. Земельное законодательство (и в том числе Земельный кодекс РФ) регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (п. 1 ст. 3 ЗК РФ). В то же время приоритет в регулировании имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками установлен за гражданским законодательством (п. 3 ст. 3 ЗК РФ). Однако, устанавливая указанное правило, законодатель в Земельном кодексе РФ допустил оговорку о том, что оно применяется, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Важно отметить, что, определяя принципы земельного законодательства, законодатель в качестве первого такого принципа установил, что земля - не только природный объект, важнейшая составная часть природы, природный ресурс, используемый в качестве средства производства в сельском хозяйстве, но и одно-

временно - недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав на землю (пп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). Таким образом, поскольку регулирование оборота вещных прав - это прерогатива ГК РФ, то ему принадлежит приоритет в установлении правил гражданско-правового оборота этого объекта, хотя и на основе того статуса земельных объектов, который определен в Земельном кодексе РФ.

Необходимо отметить и то обстоятельство, что нормы Земельного кодекса РФ носят разноотраслевой характер: часть норм, регулирующих оборот земельной недвижимости, исходно гражданско-правовая. В то же время те нормы, которыми установлены запреты, ограничения, приоритет государства в определении условий оборота, необходимость согласования с государственными органами совершения сделок с недвижимостью, то есть те нормы, которыми обеспечиваются общественные интересы, имеют публично-правовой характер и в этом смысле не корреспондируют с нормами ГК РФ. Поскольку земельные правоотношения, складывающиеся между неравными субъектами, основаны на властном подчинении одной стороны другой стороне, то действует правило, предусмотренное п. 3 ст. 2 ГК РФ.

При этом следует различать, с одной стороны, принцип приоритетности норм ГК РФ перед нормами Земельного кодекса РФ в случае противоречий между ними и, с другой стороны, принцип, согласно которому Земельный кодекс РФ выполняет функцию специального закона по отношению к нормам ГК РФ и развивает отдельные его положения. Благодаря последнему принципу в Земельном кодексе РФ сформулировано значительное количество норм публично-правового характера, направленных на обеспечение общественно значимых интересов при функционировании рынка земельной недвижимости [67].

Кадастровая деятельность на территории Российской Федерации регламентируется Федеральным законом от 24.07.2007 года № 221 «О государственном кадастре недвижимости», который вступил в силу с 1 марта 2008 года. За время действия этого закона укрепились государственные и внутренние (саморегулирование) механизмы регулирования кадастровых отношений, что обеспечило стабильную позицию кадастровой деятельности в системе управления объектами недвижимости.

Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности. В данном законе указаны цели создания и ведения государственного кадастра недвижимости, принципы осуществления деятельности по его ведению. Определены системы органов и их полномочия по ведению государственного кадастра недвижимости, требования, предъявляемые к кадастровой документации, основания для приостановления проведения государственного кадастра объектов недвижимости или отказа в его проведении, исправление технических ошибок, допущенных при его ведении, а также определен порядок и условия предоставления заинтересованным государственным органам, юридическим лицам и гражданам [18].

Норма закона, регулирующая учет участков лесного фонда, вступила в силу со дня официального опубликования № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а норма, регулирующая создание информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним вступила в силу с 1 января 2012 года.

В государственном кадастре недвижимости учитываются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства. Также вносятся сведения о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не применяется в отношении участков недр и предприятий как имущественных комплексов, также не применяется в отношении воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, которые Гражданским кодексом РФ отнесены к недвижимым вещам.

Внесение в кадастр сведений о недвижимом имуществе подтверждает существование конкретных объектов недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить объект недвижимого имущества в качестве индивидуально-определенной вещи («уникальные характеристики объекта не-

движимости»)), или подтверждают прекращение существования объекта недвижимого имущества. Сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, используются, в частности, при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и ведении Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В свою очередь сведения о государственной регистрации прав на объекты недвижимости отражаются в государственном кадастре недвижимости, для чего государственные органы, ответственные за ведение указанных реестра и кадастра, осуществляют регламентированное № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» информационное взаимодействие. Государственный кадастр объектов недвижимости состоит из трех разделов: реестра объектов недвижимости (документа с записями об объекте недвижимости в текстовой форме), кадастровых дел (совокупности скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых в кадастр внесены соответствующие сведения) и кадастровых карт [18].

Федеральный закон от 23.07.2013 года № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» внес изменения в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 22.07.2007 года №221-ФЗ и в Федеральный закон от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [23].

Основные изменения в Законе о кадастре заключаются в следующем:

- 1) С 1 октября 2013 года кадастровый номер объекта недвижимости является неизменяемым;
- 2) При ведении государственного кадастра недвижимости применяется единая система координат, устанавливаемая Правительством Российской Федерации. Однако, предусмотренное в настоящее время использование установленных в отношении кадастровых округов местных систем координат возможно до 1 января 2017 года.

3) Расширен и изменен состав дополнительных сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости:

-кадастровых номеров помещений, расположенных в зданиях и сооружениях;

-номеров кадастровых кварталов, в которых находятся объекты недвижимости;

-сведений о вещных правах на объекты недвижимости;

-основных характеристик объектов недвижимости (площадь, объем, высота и т.п.);

-степени готовности объектов незавершенного объекта строительства в процентах;

-сведений о включении объектов недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия.

4) С 1 октября 2013 года общедоступные сведения о правах и об ограничениях (обременениях), содержащиеся в ЕГРП, считаются внесенными в государственный кадастр недвижимости.

5) На публичных кадастровых картах в электронной форме должны воспроизводиться дополнительные сведения, представленные органу кадастрового учета федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов федерации и органами местного самоуправления.

6) Изменен порядок информационного взаимодействия органа кадастрового учета и органа исполнительной власти.

7) Расширен перечень способов направления запросов для получения сведений государственного кадастра недвижимости.

8) Изменен перечень лиц, которым предоставляются сведения из государственного кадастра недвижимости бесплатно.

9) Расширен перечень оснований для осуществления кадастрового учета.

10) С 1 марта 2015 года сокращен срок кадастрового учета до 10 рабочих дней.

11) Вводится новый порядок подачи заявления о кадастровом учете, согласно которому объект, находящийся в двух и более кадастровых округах, может быть поставлен на кадастровый учет в любом из них.

12) Изменен круг лиц, которые могут обратиться в орган кадастрового учета с заявлением об учете изменений объектов недвижимости.

13) Технический план, межевой план, акт обследования представляются в орган кадастрового учета в электронном виде.

14) Изменен способ получения документов по результатам кадастрового учета. Установлено общее правило направления документов после завершения кадастровых процедур заявителю или его представителю в форме электронных документов не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения.

15) Увеличен до 5 лет срок действия статуса сведений государственного кадастра недвижимости.

16) Внесены изменения, уточняющие основания для приостановления и отказа в кадастровом учете.

17) Изменены положения, регламентирующие деятельность кадастровых инженеров.

18) Изменения затронули положения, регламентирующие осуществление кадастрового учета отдельных видов объектов недвижимости.

Основные изменения Закона о регистрации объектов недвижимого имущества заключаются в исключении действовавшей до 1 октября 2013 года нормы о том, что государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа. Это создает предпосылки для подачи документов по экстерриториальному принципу в целях повышения производительности осуществления учетно-регистрационных процедур за счет перераспределения нагрузки между различными территориальными подразделениями.

Кроме того, в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 года №122-ФЗ внесены изменения в части регулирования порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРП, в частности:

-выписка из ЕГРП на недвижимое имущество, содержащая общедоступные сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости, должна будет содержать отметки о возражении в отношении зарегистрированного на него права;

-снимаются ограничения на предоставление неограниченному кругу сведений из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимости;

-закрепляется возможность предоставления бесплатно сведений ЕГРП ограниченного доступа органам прокуратуры Российской Федерации в целях осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации;

-сокращен предельный максимальный срок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним до 10 рабочих дней;

-установлена возможность ведения ЕГРП в электронном виде, в силу чего упразднены книги учета выданной информации и выданных свидетельств о государственной регистрации прав.

Для общей долевой собственности на землю, сложившейся в процессе приватизации земель, использовавшихся сельскохозяйственными предприятиями, характерно, как известно, большое число собственников. В силу этого могут возникать значительные трудности при реализации общего предписания ГК РФ, подтвержденного также применительно к долевой собственности на землю Федеральным законом «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним», которое обязывает участника долевой собственности – продавца своей доли – известить в письменной форме остальных сосособственников о его намерении продать причитающуюся ему доли постороннему лицу.

Это может быть обусловлено, прежде всего, тем, что закон формирует данную обязанность в самом общем плане, не конкретизируя способов письменного извещения.

Естественно, что в стремлении уяснить общее предписание закона предлагаются такие конкретные способы письменного оповещения сосособственников, как вывешивание объявлений в общественных местах (почта, магазин, клуб, административное здание и т.п.), опубликование в местной печати, а также такие, которые не могут быть отнесены к письменным – объявление по местному радио, на собраниях членов коллектива сельскохозяйственной организации. При этом способы определяют сами сосособственники.

Представляется, однако, что конкретизация способов письменного извещения участником долевой собственности – продавцом своей доли – всех других собственников есть задача закона. Только в этом случае соответствующие конкретные способы оповещения будут иметь юридическую значимость, будут иметь юридическую значимость, будут признаны правомерными, в частности, органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В аналогичных случаях, когда возникает необходимость оповестить значительное число граждан, законодательство многих стран предусматривает публичные виды информации, конкретизируя их соответственно конкретной задачей. В российских условиях применительно к излагаемому вопросу было бы целесообразно использовать подобную формулировку в федеральном законе. В законах субъектов РФ либо также в правовых актах органов местного самоуправления эту формулировку следовало бы конкретизировать, установив, например, один из наиболее доступных и надежных способов оповещения – вывешивание объявления на доске объявлений возле здания (на здании) местной администрации [67].

Гражданский кодекс РФ и Федеральный закон «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливают срок в один месяц, в течении которого собственники могут реализовать свое преимущественное право покупки земельной доли. Если, например, объявление о намерении продать земельную долю вывешено в указанном в правовом акте месте, то срок исчисляется с того дня, когда оно было вывешено.

Федеральный закон от 18.06.2001г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» устанавливает правовые основы проведения землеустройства в целях обеспечения рационального использования земель и их охраны, создания благоприятной окружающей среды и улучшения ландшафтов [13]. Порядок установления границ земельных участков также определяется данным законом.

Границы участка как природного объекта условны, субъективны, поэтому без кадастрового учета нет объекта имущественные отношений. Земельный участок как объект гражданских прав такой, каким он учтен в государственном кадастре недвижимо-

сти. Момент возникновения или момент прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах - дата внесения соответствующей записи в государственный кадастр недвижимости. Таким образом, юридическое значение кадастрового учета заключается в формировании объекта гражданских право - отношений - земельного участка.

Объектом имущественных, гражданских правоотношений являются конкретные земельные участки. Поэтому совершение сделок, приобретение прав и их государственная регистрация возможны только после кадастрового учета участка, независимо от способа его формирования (предоставления, разделения, выделения, слияния и пр.). Перед государственным кадастровым учетом необходимо межевание земельных участков - мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

Сфера действия Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» связана с владением, пользованием, распоряжением земельными участками, выделяемыми из земель сельскохозяйственного назначения, путем установления правил и ограничений, применяемых к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности, а также с определением условий предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и их изъятия для государственных или муниципальных нужд [15].

Данный Федеральный закон устанавливает следующие принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения:

- 1) сохранение целевого использования земельных участков;
- 2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;
- 3) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;

4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина-члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;

5) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов.

Особенности правового регулирования арендных отношений установлены в ст. 9 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. К арендным отношениям применяются общие правовые нормы Гражданского кодекса РФ. В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 26 января 1996 года № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» нормы Кодекса в части, касающейся сделок с земельными участками, применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством. В п. 2 ст. 607 ГК РФ предусмотрено, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

В ст. 9 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения конкретизировано требование Гражданского кодекса РФ об индивидуализации объекта аренды. Для передачи в аренду земельного участка он должен пройти государственный кадастровый учет. Это правило относится и к земельным участкам, находящимся в долевой собственности [15].

Законом исключена возможность передачи в аренду земельных долей. Таким образом, дольщики, желающие отдать землю в

аренду, предварительно должны выделить участок в натуре и его передать в аренду.

Если земельный участок находится в долевой собственности, он может быть передан в аренду на основе договора аренды земельного участка, в котором со стороны арендодателей выступают, либо все участники долевой собственности, либо лица, уполномоченные решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанные в договоре соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности [15].

Земельный кодекс РФ дает арендатору право без согласия собственника передавать земельный участок в субаренду, если иное не оговорено договором аренды. Срок субаренды не может превышать срока аренды.

Статьей 22 Земельного кодекса РФ предусмотрена возможность арендатора заложить или внести в уставный капитал арендные права. Арендатор вправе передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу в пределах срока аренды земельного участка. Согласие собственника участка при этом не требуется, его необходимо только уведомить о сделке. Однако договором аренды могут быть наложены ограничения на такие действия. В Земельном кодексе РФ не был установлен предельный срок аренды земельных участков.

На наш взгляд, закон получился неполный, в нем содержатся нормы только таких видов оборота сельскохозяйственных земель, как купля-продажа и аренда (ст. 8 и 9 главы II), а также оборот земельных долей (гл. III). В законе совершенно упущены положения об обороте земельных участков в порядке мены, ренты и дарения. Можно было бы сказать, что в этом не было необходимости, об этих видах оборота земель достаточно сказано в ГК РФ. К сожалению, это не так. Там говорится об обороте вещей, а не земельных участков, в то время как оборот последних, имеет свои специфические особенности.

Например, можно ли обменивать земельный участок из земель сельхозугодий на земельный участок иной категории земель если можно, то какие для этого необходимо ввести ограничения, особенности? Определенные условия в законе могут быть уста-

новлены также при ренте, например, об обязательности использования земельного участка рентодержателем по целевому назначению и др.[67].

Следовательно, кроме ренты здесь следовало сказать и о возможности обременения земельного участка пожизненным содержанием с иждивением, особенностях такой сделки (ст. 601 - 605 ГК РФ).

При дарении земельного участка возникает вопрос, может ли дарение быть в форме пожертвования (ст. 582 ГК), если может, то какие особенности такого перехода прав на землю могут быть введены.

Таким образом, проблемы, связанные с оборотом земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, нуждаются в более четкой регламентации и устранении «пробелов» законодательства.

Приказом Минэкономразвития России № 412 от 24.11.2008 г. утверждена форма межевого плана и требования к его подготовке, примерная формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков. Настоящий приказ дает описание состава и содержания работ, состава, содержания и оформления документации при межевании объектов землеустройства [42].

Приказом Минюста от 20 февраля 2008 г. № 32 утверждены формы заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества.

Приказ Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости» устанавливает структуру, состав кадастровых сведений и правила внесения кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости, а также структуру, состав и правила ведения кадастровых дел [44].

Приказом Минэкономразвития РФ от 27.02.2010 № 75 (ред. от 22.09.2011) утвержден «Порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости» [45].

Настоящий Порядок определяет: форму запроса о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, а также требования к составу сведений такого запроса; перечень документов, прилагаемых к запросу, и способы

их представления в Росреестр; сроки предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

Приказом Минюста РФ от 18.02.2008г. № 32 утверждены формы кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка и Приказом Минюста РФ от 19.03.2008г. № 66 утверждена форма кадастровой выписки о земельном участке и кадастрового плана территории [41], [40].

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2013 № 662 «О порядке представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, заявления об исправлении технической ошибки, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявлений и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости».

Правила ведения ЕГРП определены Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В данное постановление неоднократно вносились изменения. В частности, были приняты следующие нормативные документы:

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 1999 г. № 1429 «О внесении изменений и дополнений в Постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 3 сентября 2003 г. № 546 «О внесении изменений и дополнений в Постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого

государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 22 ноября 2006 г. № 710 «О внесении изменений в Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [66].

В качестве специального нормативного акта, который определяет особенности регистрации прав на земельные участки при разграничении государственной собственности на землю можно назвать Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2006 г. № 404 «Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю».

Отдельные вопросы регистрации определены приказами Минюста России, среди которых можно назвать следующие:

1. Приказ Минюста России № 289, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 422, Министерства имущественных отношений Российской Федерации № 224, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 243 от 30.10.2001 «Об утверждении методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества – энергетические производственно-технологические комплексы электростанций и электросетевые комплексы»;

2. Приказ Минюста России от 01.07.2002 № 184 «Об утверждении методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в ред. приказов Минюста РФ от 12.11.2003 № 288, от 19.01.2005 № 4);

3. Приказ Минюста России от 25 марта 2003 г. № 68 «Об утверждении Правил рассмотрения заявлений и принятия решения о государственной регистрации»;

4. Приказ Минюста России от 25.03.2003 № 70 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации права общей долевой собственности на не-

движимое имущество (в ред. приказов Минюста РФ от 12.11.2003 № 288, от 19.01.2005 № 4);

5. Приказ Минюста России от 18 сентября 2003 г. № 226 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и информации о зарегистрированных правах (в ред. Приказов Минюста РФ от 24.12.2004 № 199, от 30.12.2005 № 255, от 06.12.2006 № 352);

6. Приказ Минюста России от 12.11.2003 № 228 «Об утверждении изменений и дополнений в Методические рекомендации Министерства юстиции Российской Федерации по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

7. Приказ Минюста России от 19.11.2003 № 295 «О внесении изменений и дополнений в нормативные правовые акты Министерства юстиции Российской Федерации в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. приказов Минюста РФ от 14.02.2007 № 29, от 14.02.2007 № 30);

8. Приказ Минюста России от 26.07.2004 № 132 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации сервитутов на земельные участки» (в ред. приказа Минюста РФ от 19.01.2005 № 4);

9. Приказ Минюста России от 14.02.2007 № 29 «Об утверждении Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты имущества».

Принятие новых законодательных актов привело к повышению государственных гарантий прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, обеспечению оперативности и качества принятия управленческих решений по распоряжению недвижимым имуществом, территориальному планированию, обеспечению более активного вовлечения недвижимого

имущества в гражданский оборот, обеспечению условий для развития ипотечного кредитования клиентов [67].

1.2 Классификация объектов государственного кадастра недвижимости

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

В соответствии с критериями, установленными в ст. 130 ГК РФ, все недвижимые вещи могут быть подразделены на три группы:

- объекты, являющиеся недвижимостью в силу своей объективной природы: земельные участки, участки недр (первая группа);

- объекты, характеризующиеся прочной связью с землей, до степени невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (вторая группа);

- объекты, являющиеся недвижимостью в силу прямого указания закона. Такие объекты по своей природе - это, несомненно, движимые вещи, однако законодатель посчитал возможным распространить режим недвижимости на подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда (третья группа).

Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» вступивший в силу 24 июля 2007 года регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного

кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности (кадастровые отношения).

В ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости» ст. 1 п. 5 содержится исчерпывающий перечень объектов недвижимости, в отношении которых осуществляется кадастровый учет, а именно:

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

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

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 ФЗ 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 ФЗ, 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.

Отдельно в качестве объектов недвижимого имущества, попадающих под сферу действия ФЗ, выделены подземные сооружения. Это связано с тем, что ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости» 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.

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

Более широкое определение было сформулировано в Федеральном законе от 2 января 2000 г. «О государственном земельном кадастре»: земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также то, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. Таким образом, установление границ является не только средством индивидуализации земельного участка, но и способом создания самого объекта права.

При этом земельный участок может быть делимым и неделимым. Причем делимость любой вещи, в том числе и земельного участка, может быть физической и юридической. Физически любой земельный участок является делимым, поскольку поддается делению в натуре на отдельные части без ущерба для их назначения. Однако не всякий земельный участок является дели-

мым юридически. В частности делимым юридически является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ч. 2 п. 2 ст. 6 ЗК РФ). Земельные участки, площадь которых меньше минимальных размеров, установленных законодательством, также признаются неделимыми.

Важнейшим признаком, которому должен отвечать земельный участок для того, чтобы он был признан недвижимостью и тем самым объектом права собственности или иных прав на землю, заключается в том, что земельный участок должен быть соответствующим образом индивидуализирован. Другими словами, должны быть определены его размер, границы и местоположение. Как было правильно отмечено, границы земельного участка определяют территориальную и пространственную сферу осуществления прав и исполнения обязанностей их собственников, других лиц, использующих земельные участки на законных основаниях. Таким образом, установление границ земельного участка является одним из правовых средств его индивидуализации.

Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством при проведении кадастровых работ.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки [21].

Искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности – сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

Здания и сооружения - это специфическая разновидность недвижимости. Их отличают неподвижность, фундаментальная привязка к конкретному земельному участку, на котором они возведены. Располагаться они могут как на земле, так и под землей. Люди создают их в результате строительной деятельности, что предполагает завершенность работ по их возведению и готовность к использованию по назначению. Соответственно, в их число не включены временные переносные строения облегченного сборно-разборного типа, у которых нет фундамента (павильоны, киоски, ларьки и т.д.). Конструктивно здания и сооружения рассчитаны на длительный срок эксплуатации, некоторые из них представляют значительную художественную ценность (памятники истории, культуры и т.д.).

В настоящее время не существует легального определения здания или сооружения. Определение здания можно найти в п. 4.4 раздела 4 приложения А к СНиП 10-01-94, согласно которому под зданием понимается наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. Более того, под зданием (сооружением) понимается любой искусственно возведенный на земельном участке объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение, которого без несоразмерного ущерба назначению невозможно.

В отдельном конкретном случае отнесение того или иного объекта к зданиям или сооружениям осуществляется в соответствии с данными органов, которые проводят технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, исходя из категории, присвоенной ему при кадастровом и техническом учете.

Возможны ситуации, когда здание и сооружение связаны физически. Поэтому вопрос о том, к какой категории отнести объект - к зданию или сооружению, решается в зависимости от его общего функционального назначения. Так, если строение в целом предназначено для постоянного нахождения в нем людей, то это здание, а инженерное сооружение представляет собой его

конструктивный элемент. Если же сооружение предназначено в первую очередь для решения некой технической задачи, то оно является инженерно-техническим сооружением, а здание является его конструктивным элементом.

Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94, утверждённый постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 года № 359, под зданиями определяет архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу.

В состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации, такие как:

- система отопления, включая котельную установку для отопления (если последняя находится в самом здании);
- внутренняя сеть водопровода, газопровода и канализации со всеми устройствами;
- внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой;
- внутренние телефонные и сигнализационные сети;
- вентиляционные устройства обще санитарного назначения;
- подъёмники и лифты.

В свою очередь сооружениями признаются инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путём выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

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

- нефтяная скважина включает в себя вышку и обсадные трубы;
- плотина включает в себя 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 в себя фундамент, опоры, пролетные строения, настил, пути по эстакаде, ограждения;

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

- автомобильная дорога в установленных границах включает в себя 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 в себя земляное полотно, дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна, верхнее строение пути (рельсы, глухие пересечения, стрелочные переводы и др.), переезды через главные пути, которые включают ручные шлагбаумы, постоянные снеговые заборы.

К сооружениям также относятся: законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи, специализированные сооружения систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений.

Как видно, в нормативно-техническом плане проблемы с определением понятий «здание», «строение» и «сооружение» не существует. Проблема возникает тогда, когда речь заходит о признании объекта строительства недвижимым имуществом и необходимости получения разрешительной документации на его строительство.

Так, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ст. 1) здания, строения и сооружения, а также объекты незавершённого строительства относятся к объектам капитального строительства (за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек). Это означает, что для их возведения необходимо получать разрешительную документацию. Без этой документации такие объекты будут признаваться самовольными постройками в силу ст. 222 Гражданского кодекса РФ. Из

этого правила есть ряд исключений. В частности, получения разрешительной документации не требуется при строительстве:

- гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других)

- на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования

Таким образом, здания, строения и сооружения могут иметь статус как капитальных построек, так и некапитальных (киоски, навесы, временные постройки и т.д.). При этом даже не на все капитальные постройки законодатель требует получать разрешительную документацию на строительство.

Исходя из выше изложенного, можно сделать ряд окончательных выводов. Во-первых, в законодательстве и нормативно-технической документации отсутствует определение понятия «строение». Во-вторых, здания, строения и сооружения могут быть как объектами капитального строительства, так и некапитальными объектами. В-третьих, не требуется получение разрешения на строительство некапитальных объектов, а также тех объектов капитального строительства, которые указаны в специальных федеральных законах.

И, наконец, второй распространённой проблемой, связанной с понятиями здания, строения и сооружения, является признание их недвижимым имуществом.

Гражданский кодекс РФ (ст. 130) к недвижимому имуществу относит: земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства. Из содержания этой нормы можно сделать вывод, что объекты некапитального строительства не относятся к категории недвижимости, поскольку они не имеют прочной связи с землёй и их перемещение возможно без несоразмерного ущерба их назначению. А это значит, что такие объекты не могут быть признаны самоволь-

ными постройками в силу ст. 222 Гражданского кодекса РФ, так как согласно её содержанию самовольная постройка может быть только объектом недвижимого имущества.

Иногда здания делят на жилые и нежилые, характеризующиеся разными правовыми режимами использования. Основание для такого деления - функциональное назначение объекта. Жилые здания, как следует из самого названия, предназначены для проживания.

Собственники зданий и сооружений не обязательно являются собственниками земельных участков, на которых расположены эти здания и сооружения. В гражданском обороте они могут участвовать независимо друг от друга, и для них может быть установлен различный правовой режим. Однако они имеют физическую и юридическую связь друг с другом.

В качестве синонима жилого здания применяют также понятие «жилой дом». Жилые дома функционально предназначены для постоянного проживания. Летние садовые домики, дачи не включены в понятие жилых домов, потому что функционально предназначены для отдыха, временного пребывания, а не постоянного проживания.

В пределах определенного земельного участка здания можно разделить на основные и служебные. Основным можно считать здание, определяющее функциональное назначение и использование участка и остальных зданий (служебных), обеспечивающих функционирование основного, к числу которых можно отнести сараи, гаражи и т.д.

Здания и сооружения - это объекты как вещных, так и обязательственных прав. На них распространяются общие положения правового режима, установленного для недвижимого имущества. Вместе с тем к ним иногда применяются особые правила. Так, особый правовой режим установлен для аренды зданий и сооружений, а также для ипотеки.

Для того чтобы здание или сооружение могло участвовать в гражданском обороте, оно должно быть принято в эксплуатацию и соответственно должно быть зарегистрировано право на него (самовольно построенные здания и сооружения не могут быть предметом гражданско-правовых сделок). Согласно ст. 6 ФЗ от 29.12.2004 N 191-ФЗ (ред. от 31.12.2005) «О введении в действие

Градостроительного кодекса РФ» построенные здания, сооружения, строения должны соответствовать документам территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации.

Жилые и нежилые помещения. Первостепенное значение при разрешении жилищных проблем имеет точное юридическое определение объекта права собственности - материального блага, удовлетворяющего жилищные потребности человека. Таким благом являются жилые помещения, которые рассматриваются в качестве одной из важнейших разновидностей недвижимого имущества.

В действующих правовых актах отсутствует легальное определение помещения. Однако такое определение содержалось в ранее действовавшем законодательстве. Так, определение помещения как части здания, выделенной в натуре и предназначенной для самостоятельного использования в жилых, нежилых и иных целях, было дано в ст. 1 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья», который утратил силу в связи с принятием нового Жилищного кодекса РФ. Согласно указанной статье помещение - это единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также РФ, субъектов РФ и муниципальных образований. В самом Жилищном кодексе такого определения нет, что вряд ли можно признать правильным.

Таким образом, помещение - это всегда часть здания или сооружения, которая должна быть конструктивно и пространственно обособлена и пригодна для определенного использования. Следовательно, можно говорить, что помещение - это вещь в юридическом смысле слова.

В действующем законодательстве РФ вопрос о делимости здания по горизонтали был решен окончательно с момента признания права собственности на квартиры и другие жилые помещения в многоквартирных жилых домах.

Упоминается понятие помещения и в других правовых актах. Так, согласно ч. 2 п. 6 ст. 12 ФЗ «О государственной регист-

рации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» помещения - это объекты, входящие в состав зданий и сооружений.

Для того чтобы помещение участвовало в гражданских правоотношениях, право на помещение (как на разновидность недвижимости) должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) (поскольку это разновидность недвижимого имущества). Возникает вопрос о том, может ли один объект права (здание) включать в себя его часть (помещение), которую рассматривают как отдельный объект права и, соответственно, права на который подлежат отдельной государственной регистрации. Это возможно в том случае, если законодатель установил критерии, по которым возможно признать его в качестве объекта права. В частности, законодатель сделал это в отношении жилого помещения, дав как его общее определение, так и перечислив его основные разновидности и установив специальный правовой режим использования.

Понятие жилого помещения дается в целом ряде правовых актов. В Гражданском кодексе РФ (ст. ст. 288, 558) дается обобщающее понятие «жилое помещение», которое объединяет ряд однопорядковых понятий: «жилой дом», «часть жилого дома», «квартира», «часть квартиры». Согласно ч. 2 п. 6 ст. 12 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» помещение (жилое и нежилое) представляет собой «объект, входящий в состав зданий и сооружений». Можно также дать понятие жилого помещения в узком смысле, под которым понимается помещение, имеющее выход в места общего пользования соответственно дома или квартиры. Новый Жилищный кодекс РФ (п. 2 ст. 15) определяет жилое помещение как изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Пригодность помещения для постоянного проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, по конкретным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям. В частности, жилое помещение должно отвечать таким потребительским качествам, как постоянство и всепогодность сооружения, его недвижимость,

фундаментальный характер, наличие условий для ведения проживающими в нем, домашнего хозяйства. Кроме того, к жилому дому предъявляются требования минимального стандарта (с учетом местных условий) санитарных и технических требований, создающих состояние пригодности сооружения к проживанию в течение длительного времени.

В новом Жилищном кодексе РФ (п. 3 ст. 15) установлено, что порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами. Согласно п. 4 ст. 15 ЖК жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и порядке, которые установлены Правительством РФ, и помещения, не отвечающие этим требованиям, не могут использоваться в качестве жилых. Из этого следует, что должно быть принято специальное постановление Правительства РФ, в котором должны быть перечислены указанные требования, однако до настоящего времени такого постановления не было принято. Представляется, что такие требования должны включать следующие параметры: минимальный размер жилой площади, определенный уровень дневной освещенности, наличие водоснабжения, электроснабжения, телефонной проводки, отопления, мусоропровода.

В настоящее время действует Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47. Согласно п. 33 указанного Положения основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан в силу:

- ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение не-

обходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов, наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в указанном Положении требованиям.

При решении вопроса о пригодности или непригодности жилого помещения для проживания учитываются также положения Закона о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Согласно п. 1 ст. 23 указанного Закона жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока. Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 24.07.2000 N 554 было утверждено Положение о санитарно-эпидемиологическом нормировании, в котором конкретизируются положения указанного Закона.

Таким образом, жилым помещением может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Соответственно, не являются жилыми помещениями подсобные помещения (кухня, коридор и т.п.). Критерий изолированности жилого помещения определяется тем, можно ли его использовать как самостоятельное жилище. Например, комната должна иметь выход в коридор или на лестничную площадку, но не в другое жилое помещение, также она должна иметь сообщение с местами общего пользования (санузел, коридор).

Требование изолированности жилого помещения заключается в том, что оно представляет собой конструктивно обособленную, функциональную часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, имеющую обособленный вход

с улицы или с площадки общего пользования и не имеющую в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других жилых помещений (мест общего пользования).

Действующее законодательство (ст. 16 ЖК РФ) выделяет следующие разновидности жилых помещений:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Жилым домом признается 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 (п. 2 ст. 16 ЖК РФ).

Жилые дома функционально предназначены для постоянного проживания. Летние садовые домики, дачи не включаются в состав жилищного фонда, потому что функционально предназначены для отдыха, временного пребывания, а не постоянного проживания. При этом жилым домом считается строение, в котором вся или не менее половины полезной площади занято жилыми помещениями. Это строение, предназначенное для постоянного или преимущественного проживания людей, имеющее фундаментальную привязку с земельным участком, отвечающее строительным, техническим, противопожарным и санитарно-техническим требованиям.

Признаком жилого дома является также наличие почтового номера. Жилой дом может иметь пристройку, которой признается часть строения, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к строению и имеющую с ним одну или более капитальную стену (веранды, пристроенные кухни и т.д.).

Возвышающаяся над общей крышей жилого дома надстройка, которая по площади меньше нижележащего этажа, называется мезонином. Помещения, устроенные в габаритах чердачного пространства, образуемого скатами высокой крыши, - мансардой. Помимо жилого дома на земельном участке могут находиться служебные строения, к которым относятся сараи, гаражи, навесы, а также дворовые сооружения, заборы, ворота, туалеты, выгреб-

ные ямы, колодцы и т.д. Все они могут быть названы хозяйственными постройками.

Как было отмечено выше, в общем комплексе построек, именуемых жилым домом, главной вещью признается строение, предназначенное для проживания. Остальные постройки служат для удовлетворения хозяйственных надобностей и не могут быть самостоятельным объектом права собственности на отведенном для постройки дома земельном участке.

Применительно к жилому дому действует такое понятие, как полезная (общая) площадь дома, под которой понимается сумма площадей всех жилых и подсобных помещений, в том числе встроенных шкафов за вычетом лестничных клеток и площади, занятой выступающими конструктивными элементами строения и отопительными печами. Не включаются в полезную площадь дома площадь пристроенных не отапливаемых помещений (террас, веранд, балконов, лоджий), а также площадь не отапливаемых мансард и мезонинов, отдельно стоящих летних кухонь, бань, сараев, беседок и др. (п. 216 Инструкции ЦСУ СССР от 15 июля 1985 г. «О порядке проведения технической инвентаризации жилищного фонда»).

Квартирой признается 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 (п. 3 ст. 16 ЖК РФ).

Новый ЖК ввел в качестве отдельной разновидности жилого помещения комнату в жилом доме, которая определяется как часть жилого дома, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в доме (п. 4 ст. 16). Следует отметить, что указание на такую разновидность жилых помещений вполне обоснованно. В противном случае применительно к жилому дому можно было бы говорить только о праве на долю в общей собственности на жилой дом, а не о праве на конкретную часть жилого дома. Зачастую арифметические до-

ли в праве общей собственности на жилой дом не соответствуют тем реальным помещениям, которыми владеют сособственники.

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

Необходимо указать на то обстоятельство, что жилая комната сама по себе не удовлетворяет требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, поскольку не может быть пригодна для постоянного проживания, в связи с тем, что не имеет необходимых вспомогательных помещений. Поэтому отнесение ее к жилым помещениям не совсем корректно. Обусловлено это тем, что до настоящего времени значительное число наших граждан не имеет возможности пользоваться полноценными жилыми помещениями. Поэтому законодатель, признав комнаты в качестве самостоятельного объекта гражданских прав, предоставил широкие возможности по распоряжению ими, одновременно приняв ряд мер, направленных на то, чтобы уменьшить количество таких объектов. Так, в п. 6 ст. 42 ЖК предусмотрено преимущественное право собственников комнаты в коммунальной квартире на покупку отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ.

В законодательстве дается понятие общей площади жилого помещения. В это понятие помимо собственно жилых помещений входят помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении. Законодатель не расшифровывает указанный термин, однако очевидно, что сюда входят ванные комнаты, туалеты, кухни, коридоры, кладовки. Вместе с тем в понятие общей жилой площади не входят балконы, лоджии, веранды и террасы.

Жилые помещения подлежат государственному учету. Государственный учет жилищного фонда независимо от его принадлежности осуществляется по единой системе регистрации и технической инвентаризации. Он проводится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в РФ».

Нежилые помещения. Теория и практика в качестве особой разновидности недвижимого имущества выделяет нежилые по-

мещения, которые по определению не являются жилыми и, соответственно, не предназначены для проживания. К ним относятся производственные, административные и т.п. помещения. В настоящее время они являются объектами как вещных, так и обязательственных прав. При этом следует иметь в виду, что в последнее время понятие «нежилое помещение» нередко используется в качестве компонента такого понятия, как «часть здания», которое охватывает как жилые, так и нежилые помещения. Следует отметить, что вопрос об отнесении нежилых помещений к самостоятельным объектам гражданских прав решен не окончательно.

Если жилые помещения используются исключительно для проживания граждан, то нежилые используются более широко. В процессе осуществления предпринимательской, творческой, общественной деятельности эти объекты являются наиболее важными. Это обусловлено тем, что при осуществлении любой из вышеперечисленных видов деятельности нельзя обойтись без офиса, производственного помещения, творческой студии и т.п. Среди нежилых помещений следует выделить те, которые пригодны для самостоятельного целевого помещения (например, помещения для офиса) и служебные помещения (лестницы, коридоры и т.д.). Их также можно назвать помещениями общего пользования. В отношении последних должна быть установлена общая долевая собственность всех сосособственников нежилых помещений самостоятельного использования. Таким образом, можно говорить о жилых и нежилых помещениях в зависимости от того, возможно ли их использовать для проживания.

Для анализа нежилых помещений как самостоятельных объектов прав необходимо определить, что является помещением вообще. В ст. 130 ГК помещения среди объектов недвижимого имущества не указаны, однако их, несомненно, следует отнести к недвижимому имуществу. Это обусловлено тем, что у них присутствует важнейший признак недвижимого имущества - прочная связь с землей (хотя такая связь осуществляется не прямо, а опосредованно - через здания и сооружения).

При отсутствии легального определения понятие нежилого помещения упоминается в правовых актах, как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов РФ.

Так, согласно ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» нежилые помещения относятся к недвижимому имуществу, права на которые, а в некоторых случаях и сделки подлежат государственной регистрации. К выводу о том, что нежилые помещения являются недвижимыми вещами, приходит и судебная практика.

Для того чтобы помещение участвовало в гражданских правоотношениях, право на него (как на разновидность недвижимости) должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав (ЕГРП). Это возможно в том случае, если законодатель установил критерии, по которым возможно признать его в качестве такового. В частности, законодатель сделал это в отношении жилого помещения, дав как его общее определение, так и перечислив его основные разновидности и установив специальный правовой режим использования (Жилищный кодекс РФ, ст. ст. 15, 16). Однако следует иметь в виду, что жилые и нежилые помещения имеют два разных правовых режима. Поэтому переход из одной группы в другую возможен лишь в строго установленном жилищным законодательством порядке (п. 3 ст. 288 ГК).

Сложно выделить критерии, по которым нежилые помещения можно выделить из массы других объектов. Так, если у жилых помещений могут быть отмечены такие признаки, как изолированность и наличие всего необходимого для использования по назначению (то есть для проживания), то к нежилым помещениям эти признаки не всегда применимы. В частности, нежилые помещения не всегда изолированы, их назначение может быть самым разнообразным. В то же время можно говорить о таком неотъемлемом признаке нежилого помещения, как связь с землей.

Представляется, что для того, чтобы нежилое помещение являлось самостоятельным объектом права, оно должно удовлетворять двум критериям:

1) техническому критерию, под которым понимается возможность автономного пользования выделяемыми частями строения;

2) функциональному критерию - выполнению частью здания (нежилым помещением) тех же функций, которые выполняет здание в целом.

Вместе с тем, даже если выделить такие критерии в отношении нежилого помещения и зарегистрировать право собственности на него в ЕГРП, нельзя не обратить внимания на следующие несоответствия. Зарегистрированное право собственности на нежилое помещение в здании или сооружении автоматически ведет к праву общей собственности собственника этого помещения и собственника оставшихся помещений на вспомогательное имущество (лестницы, лифты, крыша и т.д.). Никакой иной правовой режим в отношении указанного имущества, ни с технической, ни с юридической точки зрения, невозможен. Подобная схема применяется в отношении общего имущества квартир в многоквартирном доме (ст. 290 ГК). Возникает вопрос о том, кто же является собственником всего здания в целом. Очевидно, следует прийти к выводу о том, что после того, как в здании или сооружении зарегистрировано право собственности двух и более лиц на помещения в этом здании или сооружении, единого собственника на все здание или сооружение больше нет. Речь может идти о праве собственности на отдельные объекты (помещения) и об общей долевой собственности на имущество общего пользования. При этом специфика общей долевой собственности на общее имущество заключается в том, что доля не может быть отчуждена отдельно от помещения.

Объекты незавершенного строительства. Возможны ситуации, когда по каким-либо причинам объект договора строительного подряда не может быть достроен (в основном речь идет о недостатке финансовых средств), и в этих случаях возникает необходимость в его реализации именно как объекта недвижимости (что существенно повышает его стоимость). Для этого необходимо зарегистрировать право собственности на недостроенный объект.

Легального определения на уровне закона объекта незавершенного строительства нет. По смысловому значению этого слова речь может идти о завершающих стадиях строительства, когда уже выполнена основная часть работ по объекту строительства. Единственным документом, в котором содержится определение объекта незавершенного строительства, является Временное положение о порядке реализации объектов незавершенного строительства, утвержденного протоколом заседания Межведомствен-

ной комиссии для координации работ по совершенствованию нормативной базы и нормализации незавершенного строительства от 06.04.1994 № ФБ-8 (документ не опубликован). Данный документ выделяет два признака таких объектов: истекшие сроки строительства и приостановление строительства из-за отсутствия средств и материально-технического обеспечения.

Следует отметить, что вопрос об отнесении объектов незавершенного строительства к недвижимости в течение длительного времени являлся дискуссионным.

В настоящее время эта дискуссия утратила практический смысл, поскольку ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ в п. 1 ст. 130 ГК были внесены изменения, согласно которым объекты незавершенного строительства были включены в перечень недвижимых вещей.

Вместе с тем возникает вопрос, можно ли считать объекты незавершенного строительства недвижимым имуществом в тех случаях, когда договор строительного подряда не прекратил свое действие. Следует прийти к выводу, что нет, поскольку любой объект права должен иметь некую физическую завершенность, а в данном случае этого нет, поскольку в процессе строительства в него будут постоянно вноситься изменения.

По действовавшему ранее законодательству отправной точкой для определения правового статуса объектов незавершенного строительства являлись положения п. 2 ст. 25 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признавшим объекты незавершенного строительства недвижимостью. Вместе с тем можно встретить и утверждение о том, что аналогичное признание содержится и в ст. 219 ГК, согласно которой возникает право собственности на вновь создаваемое (а не созданное, то есть незавершенное) имущество, подлежащее государственной регистрации. Такое толкование представляется чрезмерно широким, и, скорее всего, законодатель допустил неудачную формулировку [64].

Отнесение не завершенных строительством объектов к недвижимости подтверждалось и судебной практикой, однако при этом оговаривалось, при каких условиях это возможно. Отмечено, что право собственности на объект недвижимости, не завершенный строительством, подлежит регистрации только в том

случае, если он не является предметом действующего договора строительного подряда и при необходимости собственнику совершить с этим объектом сделку. Из данного разъяснения следует, что до тех пор, пока договор не прекратил свое действие, у сторон есть только обязательственные, но не вещные права на объект незавершенного строительства. У подрядчика, до тех пор, пока он не передал объект заказчику, есть только право владения. В случае прекращения договора подряда до завершения строительства права на объект могут быть зарегистрированы в силу ст. 25 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кроме того, согласно Указу Президента РФ от 16 мая 1997 г. № 485 «О гарантиях собственников объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» объекты незавершенного строительства могут быть отчуждены и право собственности на них может быть зарегистрировано, если доказана правомерность пользования земельным участком для создания объекта недвижимости и если имеется разрешение на производство строительных работ, а также описание объекта незавершенного строительства [27].

Целый ряд правовых актов устанавливает случаи, когда на объекты незавершенного строительства может быть осуществлена государственная регистрация прав. Регистрация права собственности на такие объекты необходима только в том случае, если строительство приостановлено. В частности, это допускается в случае их приватизации, а также в тех случаях, когда необходимо совершить сделки с объектами незавершенного строительства. В последнем случае законодатель признал необходимость совершения сделки с объектом незавершенного строительства в целом без указания его составляющих частей (фундамента, кирпичной кладки и т.д.).

При государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства как на недвижимость обязательной государственной регистрации подлежат и ее ограничения (обременения). К числу последних относятся установленные законом различные запрещения, которые стесняют правообладателя при реализации ему вещных прав на данный объект (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества). При пе-

переходе недвижимости к новому собственнику переходят и все упомянутые ограничения (обременения).

Согласно п. 2 ст. 25 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в случае необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства право на указанный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

К числу документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимости, относятся: свидетельство о праве собственности на землю, свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, договоры аренды земельного участка. Проектно-сметная документация включает проекты объектов недвижимости и смету (документ, в котором определяется стоимость выполняемой работы, разбитая на определенные этапы). Смета бывает твердой и приблизительной. Твердой считается смета, которая по общему правилу не может быть изменена, а приблизительная смета в процессе работы может быть пересмотрена как в сторону увеличения, так и уменьшения.

Документы, содержащие описание объекта незавершенного строительства, включают промежуточные акты сдачи-приемки работ, заключения оценщиков, осуществляющих определение стоимости объекта незавершенного строительства, и т.д.

В п. 5 ст. 62 Закона об исполнительном производстве предусмотрено, что возможно зарегистрировать права на объект незавершенного строительства при обращении взыскания на имущество.

Согласно п. 5 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности

на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

Следует отметить, что принятие норм, допускающих государственную регистрацию прав на объекты недвижимости незавершенного строительства и совершение сделок с такими объектами, несомненно, было положительным фактом, поскольку до этого в удостоверении и регистрации подобных сделок вообще отказывали, мотивируя это тем, что предмет сделки не сдан в эксплуатацию, не прошел регистрацию и сложно с достоверностью установить принадлежность прав на нее конкретному лицу.

1.3 Субъекты гражданских правоотношений

Под правоотношением традиционно понимается общественное отношение, урегулированное нормами права. Содержание правоотношения составляют права и обязанности участвующих в нем субъектов (граждан, юридических лиц, публично-правовых образований). Правоотношения складываются между субъектами по поводу объектов, в нашем случае объектов недвижимости.

Физические лица как субъекты правоотношений

Способность иметь гражданские права и нести обязанности (гражданская правоспособность) признается в равной мере за всеми гражданами. Правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью.

Содержание правоспособности граждан составляет возможность иметь имущество на праве собственности; наследовать и завещать имущество; заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах; избирать место жительства; иметь права авторов произведений науки, литературы и искусства, изобретений и иных охраняемых законом результатов интеллектуальной деятельности; иметь иные имущественные и личные неимущественные права.

Под дееспособностью гражданина понимается способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Гражданская дееспособность возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении 18-летнего возраста.

В случае, когда законом допускается вступление в брак до 18 лет, гражданин, не достигший этого возраста, приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак. Приобретенная в результате заключения брака дееспособность сохраняется в полном объеме и в случае расторжения брака до достижения 18 лет.

В отличие от гражданской правоспособности, которая признается за всеми гражданами в равной мере с момента рождения, достижению полной дееспособности, т.е. способности самостоятельно приобретать, изменять и прекращать гражданские права и обязанности и нести обязанности, в том числе и привлекаться к гражданско-правовой ответственности, предшествует наделение малолетнего (от 6 до 14 лет) и несовершеннолетнего (от 4 до 18 лет) способностью приобретать права и нести обязанности в соответствии с достигаемым в том или ином возрасте уровнем психофизического развития личности. Способность понимать значение своих действий, руководить ими и предвидеть последствия формируется постепенно. Поэтому малолетние в возрасте от 6 до 14 лет наделены правом самостоятельно совершать только самые незначительные сделки (п. 2 ст. 28 ГК РФ):

- 1) мелкие бытовые сделки;
- 2) сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации;
- 3) сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения.

Все прочие сделки, помимо перечисленных выше, за малолетних от их имени совершают только их родители, усыновители или опекуны.

Объем дееспособности несовершеннолетнего существенно расширен по сравнению с объемом дееспособности малолетнего.

Так, несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет на основании п. 2 ст. 26 ГК РФ вправе самостоятельно, без согласия родителей, усыновителей и попечителя:

1) распоряжаться своими заработком, стипендией и иными доходами;

2) осуществлять права автора произведения науки, литературы или искусства, изобретения или иного охраняемого законом результата своей интеллектуальной деятельности;

3) в соответствии с законом вносить вклады в кредитные учреждения и распоряжаться ими;

4) совершать мелкие бытовые сделки и иные сделки, которые вправе заключать малолетние.

Остальные сделки несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя. Сделка, совершенная таким несовершеннолетним, действительна также при ее последующем письменном одобрении его родителями, усыновителями или попечителем.

Несовершеннолетний, достигший 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным (эмансипирован), если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью.

Объявление несовершеннолетнего полностью дееспособным (эмансипация) производится по решению органа опеки и попечительства - с согласия обоих родителей, усыновителей или попечителя либо при отсутствии такого согласия - по решению суда.

Однако гражданин может оказаться не способным понимать значение своих действий, руководить ими и предвидеть их последствия не только в силу несовершеннолетнего возраста, но и вследствие устойчивого расстройства психики как результата слабоумия или психического заболевания. Гражданин, который вследствие психического расстройства не может понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признан судом недееспособным. После вступления решения суда в законную силу о принятом решении информируются органы опеки и попечительства, которые устанавливают над ним опеку. От име-

ни гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун (ст. 29 ГК РФ).

Ограничение дееспособности гражданина, достигшего возраста совершеннолетия, возможно вследствие злоупотребления таким гражданином спиртными напитками или наркотическими средствами, чем он ставит свою семью в тяжелое материальное положение. Ограничение в дееспособности производится судом. Над таким лицом орган опеки и попечительства устанавливает попечительство. Гражданин, ограниченный в дееспособности, вправе самостоятельно совершать только мелкие бытовые сделки, в число которых входят договоры, направленные на удовлетворение повседневных потребностей; разумеется, сделки с недвижимостью не могут быть отнесены к числу мелких бытовых. Совершать другие сделки, а также получать заработок, пенсию и иные доходы и распоряжаться ими он может лишь с согласия попечителя.

Юридические лица как субъекты правоотношений

Юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (п. 1 ст. 48 ГК РФ).

К признакам юридического лица относятся: организационное единство; имущественная обособленность; самостоятельность участия в гражданском обороте; самостоятельность имущественной ответственности; самостоятельное участие в судопроизводстве.

В зависимости от цели деятельности, для достижения которой они созданы, юридические лица делятся на коммерческие и некоммерческие.

Коммерческие организации - юридические лица, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности. Юридические лица, являющиеся коммерческими организациями, могут создаваться в форме хозяйственных товариществ и обществ, производственных кооперативов, государственных и муниципальных унитарных предприятий. Перечень

коммерческих организаций исчерпывающим образом определен в ГК РФ (п. 1 ст. 50 ГК РФ).

Некоммерческие организации, не имеющие извлечение прибыли в качестве такой цели и не распределяющие полученную прибыль между участниками. Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в форме потребительских кооперативов, товариществ собственников жилья, общественных или религиозных организаций (объединений), финансируемых собственником учреждений, благотворительных и иных фондов, а также в других формах, предусмотренных законом (п. 3 ст. 50 ГК РФ). Некоммерческие организации могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям (п. 3 ст. 50 ГК РФ).

Юридические лица классифицируются в зависимости от степени имущественной самостоятельности. Хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы, общественные и религиозные объединения, благотворительные и иные фонды обладают имуществом на праве собственности. Государственным и муниципальным унитарным предприятиям, а также финансируемым собственником учреждениям имущество передается (закрепляется) собственником на ограниченном вещном праве. Государственные и муниципальные унитарные предприятия владеют имуществом на праве хозяйственного ведения, а учреждения и казенные предприятия - на праве оперативного управления.

В связи с участием в образовании имущества юридического лица его учредители (участники) могут иметь: обязательственные права в отношении этого юридического лица, вещные права на его имущество либо не иметь прав на имущество юридического лица. Обязательственные права на имущество юридического лица имеют учредители (участники) хозяйственных товариществ и обществ, пайщики производственных и потребительских кооперативов. Правом собственности или иным вещным правом на имущество юридического лица обладают учредители государственных и муниципальных унитарных предприятий, а также финансируемых собственником учреждений. К юридическим лицам, в отношении которых их учредители (участники) не имеют

имущественных прав, относятся общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды, объединения юридических лиц (ассоциации и союзы).

Коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий и иных организаций, предусмотренных законом, наделены общей правоспособностью (ст. 49 ГК РФ) и могут осуществлять любые виды предпринимательской деятельности, не запрещенные законом, если в учредительных документах таких коммерческих организаций не содержится исчерпывающий (законченный) перечень видов деятельности, которыми соответствующая организация вправе заниматься.

Унитарные предприятия, а также другие коммерческие организации, в отношении которых законом предусмотрена специальная правоспособность (банки, страховые организации и некоторые другие), не вправе совершать сделки, противоречащие целям и предмету их деятельности, определенным законом или иными правовыми актами. Такие сделки являются ничтожными на основании ст. 168 ГК РФ.

Учредительные документы юридических лиц - это уставы, либо учредительные договоры и уставы, либо только учредительные договоры. В случаях, предусмотренных законом, некоммерческие организации могут действовать на основании общего положения об организациях данного вида (п. 1 ст. 52 ГК РФ).

Устав является учредительным документом для:

- 1) открытых и закрытых акционерных обществ;
- 2) обществ с ограниченной ответственностью и обществ с дополнительной ответственностью, если таковые учреждаются одним лицом;
- 3) государственных и муниципальных унитарных предприятий;
- 4) казенных предприятий;
- 5) учреждений;
- 6) производственных кооперативов;
- 7) потребительских кооперативов (в том числе жилищно-строительных);
- 8) товариществ собственников жилья;
- 9) общественных организаций;
- 10) политических партий.

Устав и учредительный договор являются учредительным документом для следующих организаций:

1) обществ с ограниченной ответственностью, если таковые учреждаются двумя и более лицами;

2) обществ с дополнительной ответственностью, если таковые учреждаются двумя и более лицами.

Учредительный договор является учредительным документом для таких организаций как:

1) полных товариществ;

2) товариществ на вере;

3) ассоциаций (союзов).

2 ВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Принципы ведения государственного кадастра недвижимости

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

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

Порядок и сроки хранения содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Если документы, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, признаны вещественными доказательствами по уголовному делу, их выемка осуществляется в порядке, установленном соответствующим федеральным законом. После вступления приговора в законную силу либо по истечении срока обжалования постановления или определения о прекращении уголовного дела суд или орган дознания, следователь должны возвратить указанные документы в соответствующий орган кадастрового учета.

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

Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном порядке документов.

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 или подлежащими уточнению.

В случае изменения новых кадастровых сведений об объекте, ранее внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения сохраняются.

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

В тех случаях, когда в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения, которые носят временный характер, такие сведения до утраты ими 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, а также с выполнением кадастровых работ.

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.

2.2 Документы государственного кадастра недвижимости

Документы государственного кадастра недвижимости подразделяются на основные, вспомогательные и производные.

К основным документам относятся.

1. Реестр объектов недвижимости.

Реестр объектов недвижимости представляет собой систематизированный свод записей об объектах недвижимости в тек-

стовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах:

- кадастровые номера по объектам недвижимости;
- местоположение (адрес) объекта;
- площадь объекта;
- категории земель и разрешенное использование земельных участков;
- описание границ участков и их частей;
- ограничения и обременения;
- экономические характеристики;
- наличие объектов недвижимости на земельных участках.

2. Кадастровое дело – совокупность документов, подтверждающих факт возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета. Документы, содержащиеся в кадастровом деле, являются основанием для внесения сведений в автоматизированную информационную систему государственного кадастра недвижимости (АИС ГКН). Кадастровые дела предназначены для организации архивного хранения совокупности документов, на основании которых проводится государственный кадастровый учет, и включают: опись документов; заявление на кадастровый учет; правоустанавливающие документы, представленные заявителем; проекты межевания; межевые и технические планы; документы о принятии решения о постановке на государственный кадастровый учет; копии выданных кадастровых паспортов.

3. Кадастровые карты представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в текстовой и графической форме воспроизводят сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости.

Кадастровые карты бывают следующих видов.

1. Публичные кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц. Состав сведений публичных кадастровых карт [43] устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети «Интернет» для просмотра без подачи запросов и взимания платы. На публичных кадастровых картах также воспроизводятся дополнительные све-

дения, предоставленные органу кадастрового учета федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Состав, перечень таких сведений, порядок и способы их предоставления органу кадастрового учета определяются Правительством Российской Федерации.

2. Дежурные кадастровые карты, предназначенные для использования органом кадастрового учета при осуществлении государственного кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости.

3. Кадастровые карты территорий муниципальных образований, предназначенные для использования органами местного самоуправления соответствующего муниципального образования.

4. Кадастровые карты территорий субъектов Российской Федерации, представляющие совокупность кадастровых карт территорий муниципальных образований, расположенных в границах соответствующих субъектов Российской Федерации, и предназначенные для использования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

5. Производные кадастровые карты, которые содержат обобщенные сведения о земельном фонде, об экономических, социальных, природных и иных, связанных с землей процессах. В производстве наиболее часто встречаются оценочные кадастровые карты, на которых отображены контуры оцененных сельскохозяйственных угодий, их номера, площади и баллогектары, которые получены путем перемножения площади участка на рассчитанный по нему балл экономической оценки по стоимости валовой продукции. Встречаются кадастровые карты, на которых отображена кадастровая стоимость земельных участков. Последние необходимо использовать при пересчете площади одних видов сельскохозяйственных угодий в другие в случае невозможности выдела конкретной составляющей земельного пая (например, пастбищ) ввиду ее отсутствия в исходном объекте.

К вспомогательным документам относятся.

1. Книги учета входящих документов, которые включают книгу регистрации заявок на кадастровый учет и книгу учета поступивших выписок из единого государственного реестра прав

(ЕГРП) и других справок о правах. Данные книги являются основанием для проведения государственного кадастрового учета; внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости; подготовки выписок и другой информации.

2. Книги учета выданных сведений используются для регистрации исходящих документов, выдаваемых заявителям в соответствии с их заявками, а также другим организациям.

3. Каталоги координат пунктов опорной межевой сети (ОМС) представляют собой документ, включающий описание местоположения пунктов опорной межевой сети, значения их координат и способы их определения.

Все перечисленные документы ведутся на бланках установленной формы.

Производные документы отражают сведения, предоставляемые органам исполнительной власти, в органы юстиции, налоговую службу, собственникам земельных участков. К производным документам относятся.

1. Перечни земель, находящихся в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований.

2. Доклады о состоянии и использовании земельных ресурсов.

3. Статистические отчеты.

4. Аналитические обзоры.

5. Справочные и аналитические документы.

3 ВНЕСЕНИЕ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ

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 в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, 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, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

6) площадь, определенная с учетом установленных требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

3.1 Нормативно-правовая база внесения сведений в государственный кадастр недвижимости

Порядок внутриведомственного взаимодействия по организации приема и выдачи документов в связи с кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним между Управлением Росреестра и Кадастровой

палатой, с использованием программного комплекса приема и выдачи документов (ПК ПВД), разработан в соответствии со следующими нормативными актами:

Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ;

Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»;

Указом Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»;

Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457;

Приказом Министерства юстиции РФ от 24.12.2001 № 343 «Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Правила ведения книг);

Приказом Росреестра от 10.05.2011 № П /161 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями по приему и выдаче документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и на предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

Приказом Росреестра от 22.10.2012 № П/446 «Об организации приема и выдачи документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и на предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в полном объеме федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» на территории Республики Северная Осетия-Алания, Алтайского, Красноярского краев, Воронежской, Владимирской, Костромской областей,

Еврейской автономной области»; иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регламентирующими правоотношения в сфере государственной регистрации прав.

Порядок определяет схему взаимодействия специалистов Управления, специалистов структурного подразделения аппарата Управления, территориального отдела Управления (специалист Управления) и специалистов отдела, межрайонного отдела Филиала (специалист Филиала) по организации приема и выдачи документов при предоставлении государственных услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (государственная регистрация прав) на территории регистрационного округа.

3.2 Назначение и функциональные возможности программного комплекса приема и выдачи документов

Программный комплекс приема и выдачи документов (ПК ПВД) предназначен для осуществления приёма документов на выполнение действий связанных с государственным кадастровым учётом и государственной регистрацией прав в унифицированных офисах приёма, а также для выдачи документов по результатам осуществления учётных или регистрационных действий.

Автоматизированное рабочее место оператора обеспечивает выполнение следующих функций:

- регистрация принятых документов;
- информационная поддержка принятия решения о приостановлении или в отказе в проведении кадастрового учёта, включая анализ сведений об объектах учёта, имеющих в принятых документах, оформленных в электронной форме;
- мониторинг исполнения зарегистрированных обращений в ОКУ или ЕГРП (заявлений или запросов);
- регистрация заявлений о предоставлении сведений ГКН и ЕГРП;
- печать расписок, заявлений и запросов, уведомлений об отказе и извещений о приостановке и др.;
- печать созданных документов, предназначенных для выдачи заявителям;
- фиксирование фактов получения документов заинтересо-

ванными лицами.

Кроме того, клиент ПК ПВД даёт возможность настройки и конфигурирования программного комплекса (в соответствии с назначенными пользователем правами).

Под информационным объектом ПК ПВД понимается описание объектов (например, правообладателя, земельного участка), хранящихся в базе данных комплекса. Информационный объект характеризуется атрибутами.

Атрибуты объекта служат для представления в базе данных характеристик объектов учёта, правоустанавливающих и иных документов, элементов классификаторов и справочников, а также для отражения информационных связей между объектами.

Например, атрибутами для такого информационного объекта как земельный участок будут являться следующие:

- Кадастровый номер.
- Почтовый адрес.
- Площадь.

Атрибут может быть составным, т.е. состоящим из отдельных частей. Пример составного атрибута «Почтовый адрес» в записи о земельном участке:

- Индекс, Регион, Район, Город, Улица, Дом и т.д.

Кроме того, некоторые атрибуты могут иметь множественный характер (множественный атрибут), т.е. состоять из нескольких записей, которые сами по себе являются информационными объектами.

Книги учёта, в которых регистрируются обращения и исходящие документы, бывают следующих типов.

Для учёта входящих заявлений, запросов и представленных с ними документов в офисах приёма и выдачи документов ведутся:

- Книга учёта обращений.
- Книга учёта входящих документов (ЕГРП).
- Книга учёта заявлений (ГКН).
- Книга учёта запросов (ГКН / ЕГРП).

Для учёта фактов выдачи документов, сформированных органами, осуществляющими ведение ГКН и ЕГРП, в офисах приёма и выдачи документов ведётся книга учёта выданных документов.

Интерфейс ПК ПВД основан на стандарте пользовательского интерфейса Windows-приложений и предполагает использование меню, вкладок и развитой системы подсказок.

При обработке обращений доступны следующие действия:

Приём – предназначено для ведения приёма и учёта обращений.

Ожидание оплаты – предназначено для ожидания оплаты в том случае, если дело по обращению относится к категории платных (обращения по предоставлению сведений) и сумма платёжных документов в деле меньше суммы, которую необходимо оплатить для проведения операции.

Привязка образов документов – предназначено для ведения сканирования и привязки отсканированных образов документов к описанию документа в обращении.

Ожидание сведений из модуля диспетчеризации – предназначено для хранения состояния дела и отображения текущего статуса обработки данного дела в учётной системе (активных действий пользователя не предполагается).

Корректировка сведений – предназначено для корректировки сведений в том случае, если обнаружены ошибки при заполнении дела.

Печать – предназначено для вывода на печать исходящих документов, полученных в электронном виде в одном из следующих форматов (HTML, PDF, JPG, GIF, TIF, RTF).

Выдача – предназначено для фиксации факта выдачи документа с сохранением сведений о лице, получившем документ, дате и времени получения документа, лице, выдавшем документ.

Кроме того, предусмотрено автоматическое закрытие дел, по которым не требуется выдавать в ПК ПВД документы, в случае получения из учётной системы информации о завершении обработки дела.

3.3 Существующий порядок внесения сведений в государственный кадастр недвижимости

Порядок ведения государственного кадастра недвижимости устанавливает структуру, состав кадастровых сведений и правила внесения кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимо-

сти, а также структуру, состав и правила ведения кадастровых дел.

При внесении кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости уполномоченными должностными лицами органа кадастрового учета выполняются следующие кадастровые процедуры:

- 1) внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;
- 2) постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости;
- 3) учет изменений объекта недвижимости (в том числе учет части объекта недвижимости и учет адреса правообладателя объекта недвижимости);
- 4) снятие с кадастрового учета объекта недвижимости;
- 5) внесение кадастровых сведений в соответствии с документами, поступающими в орган кадастрового учета из органов государственной власти и органов местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия при ведении ГКН (статья 15 ФЗ 221);
- 6) исправление технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях.

В статье 14 ФЗ № 221 прописан порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости. Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, являются общедоступными и предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости [18].

Порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 27.02.2010 № 75. В порядке предоставления сведений определены:

- форма запроса о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, а также требования к составу сведений такого запроса;

– перечень документов, прилагаемых к запросу, и способы их представления в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальные органы, подведомственные ей государственные учреждения;

– требования к форматам: копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости; кадастровой выписки об объекте недвижимости; кадастрового паспорта объекта недвижимости; кадастрового плана территории, а также к формату запросов, если такие документы и запросы направляются в электронной форме;

– порядок направления в органы кадастрового учета запросов, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования и иных технических средств связи;

– порядок направления документов, в виде которых предоставляются сведения государственного кадастра недвижимости, решений об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, уведомлений об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования и иных технических средств связи;

– сроки предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в зависимости от способов их предоставления и с учетом максимального срока предоставления таких сведений, установленного Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [18].

На основании одного запроса предоставляется один документ, в виде которого предоставляются сведения ГКН.

Запрос представляется в орган кадастрового учета по выбору заявителя:

– в виде бумажного документа, представляемого заявителем при личном обращении;

– в виде бумажного документа путем его отправки по почте;

– в электронной форме путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет (<https://rosreestr.ru/>);

– в электронной форме путем отправки XML-документа электронной почтой;

– в электронной форме посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов [63].

Предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, осуществляется одним из способов, указанных в запросе заявителем:

– в виде бумажного документа, который заявитель получает непосредственно при личном обращении;

– в виде бумажного документа, который направляется органом кадастрового учета заявителю посредством почтового отправления;

– в виде электронного документа, который направляется органом кадастрового учета заявителю посредством электронной почты;

– в виде электронного документа, размещенного на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет (<https://rosreestr.ru/>), ссылка на который направляется органом кадастрового учета заявителю посредством электронной почты;

– в виде электронного документа, который направляется органом кадастрового учета заявителю посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов [63].

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

1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;

2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;

3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;

4) кадастрового плана территории;

5) кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существо-

зование, любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта [54].

Количество экземпляров кадастровой выписки о земельном участке определяется заявителем в заявлении о кадастровом учете или в запросе о предоставлении сведений в количестве не более 5 экземпляров.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения об объекте недвижимости [54].

Количество экземпляров кадастрового паспорта земельного участка определяется заявителем в заявлении о кадастровом учете или в запросе о предоставлении сведений в количестве не менее двух и не более 5 экземпляров.

Кадастровый план территории (КПТ) представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения [54].

В КПТ отражаются сведения об учтенных земельных участках, в том числе сведения государственного кадастра недвижимости о которых носят временный характер; сведения о прекративших существование земельных участках не отражаются. КПТ изготавливается в одном экземпляре.

Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и его кадастровом номере [53].

Рассмотрим более подробно список действий, которые можно производить в программе «Программный комплекс Приема и выдачи документов» (далее ПК ПВД).

Раздел «Предоставление сведений» включает в себя предоставление сведений внесенных в ГКН (Кадастровый паспорт (далее КП), Кадастровая выписка (далее КВ), Кадастровый план

территории (далее КПП), копии документов, на основании которых были внесены сведения в ГКН, справки о кадастровой стоимости).

В разделе «Кадастровый учет» можно выбрать следующие виды заявлений: «Внесение сведений о ранее учтенном ЗУ»; «Учет части ЗУ»; «Внесение сведений об адресе правообладателя ЗУ»; «Постановка ЗУ на учет»; «Учет изменения сведений о ЗУ» и «Снятие с учета ЗУ, сведения о котором носят временный характер».

Раздел «Исправление ошибок» содержит такие виды обращения как: Техническая и Кадастровая ошибки (ГКН / ЕГРП).

В разделе «Оформление прав, сделок, обременений» можно подать заявления на такие виды обращений как: «Ранее возникшее право на ЗУ»; «Право на образованный ЗУ»; «Право на жилищное помещение в порядке приватизации»; «Переход права на основании договоров, требующих государственной регистрации»; «Переход права на жилое помещение (здание), право на которое не зарегистрировано»; «Обременение на ЗУ, на часть ЗУ»; «Ипотека»; «Ипотека на основании закона»; «Прекращение существования ОН»; «Ранее возникшее право на ОКС»; «Право на созданный (создаваемый) ОКС»; «Право на ОН (и кадастровый учет) по декларации собственника»; «Переход права на ранее учтенный ЗУ, право на которое не зарегистрировано»; «Передача имущества в доверительное управление»; «Арендные отношения на ОКС»; «Ипотека на основании договора», «Постановка на учет безхозного имущества, или принятие имущества вновь во владение, пользование или распоряжение».

В разделе «Иные действия», который относится к разделу «Оформление сделок» принимают заявления в связи с: «Изменением существующих обязательств» и «Обращением по совершению процессуальный действий».

В разделе «Государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства (ОКС)» производят следующие действия: «Постановка на учет ОКС», «Учет изменений ОКС», «Внесение сведений об адресе правообладателя ОКС»; «Внесение сведений в ГКН о ранее учтенном ОКС» и «Снятие с учета ОКС».

Программный комплекс Приема и выдачи документов позволяет выполнять следующие операции:

- заполнение сведений о заявителе (Ф.И.О, дата и место рождения, паспортные данные: серия, номер, когда и кем выдан, гражданство, код подразделения, пол, СНИЛС (не обязательно), адрес постоянного проживания, индекс, номер телефона для связи);

- заполнение сведений об объекте (земельном участке или ОКС) (назначение объекта (жилое или нежилое) кадастровый номер, а при его отсутствии – условный номер, структурированный адрес местоположения объекта);

- внесение реквизитов оплаченной квитанции (номер квитанции, сумма, дата оплаты, реквизиты организации, где производилась оплата, Ф.И.О плательщика);

- регистрация обращения в книге учета программного комплекса приема и выдачи документов под своим номером, предоставление или внесение сведений о зарегистрированном земельном участке или объекте капитального строительства;

- выбор реквизитов органа, куда будет отправлено заявление о предоставлении сведений;

- выбираются все сведения, которые вносили в запрос и вид предоставляемых сведений (оплаченная квитанция, запрос о предоставлении сведений внесенных в ГКН; вид предоставляемых сведений на выходе: кадастровый паспорт, кадастровая выписка, кадастровый план территорий, справка о кадастровой стоимости и др.).

После завершения вышеперечисленных этапов, запрос регистрируется в книге под своим порядковым номером.

На выходе получают 2 экземпляра запроса. На заявлениях проставляются печати, и они заполняются сотрудником и заявителем.

После завершения процедуры запроса, заявителю выдается один экземпляр запроса на бумажном носителе, с которым он приходит на получение через 5 рабочих дней, если это КП или КВ, и через 15 рабочих дней, если это КПТ.

На втором экземпляре запроса, выполненного на бумажном носителе и на копии оплаченной квитанции ставятся соответствующие печати, они заверяются подписями заявителя и сотруд-

ника ОКУ и далее направляются в Кадастровую палату, в бумажном и электронном виде. Через 3 – 4 дня в ОКУ приходит ответ в электронном виде, на соответствующий запрос (например, кадастровый паспорт). Сотрудник распечатывает этот документ, заверяет его печатью Кадастровой палаты и своей подписью, и в назначенный срок выдает его заявителю, при этом делая запись в книге выданных сведений.

Орган кадастрового учета имеет право по запросу любого лица предоставлять полученную на основе общедоступных кадастровых сведений обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию. Такая информация может размещаться в сети «Интернет» на официальном сайте органа кадастрового учета и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Состав, виды такой информации, сроки ее предоставления, порядок ее размещения в сети «Интернет» на указанных официальных сайтах устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения, за исключением сведений, предоставляемых в виде кадастровых планов территорий, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса (максимальный срок), если иное не установлено Федеральным законом. Срок предоставления запрашиваемых сведений в виде кадастровых планов территорий не может превышать пятнадцать рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса.

При направлении запроса через многофункциональный центр срок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, исчисляется со дня передачи такого запроса многофункциональным центром в орган кадастрового учета.

По межведомственным запросам федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации или органам местного само-

управления организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, и многофункциональных центров запрашиваемые сведения, в том числе кадастровые планы территорий, предоставляются не позднее пяти рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета межведомственного запроса.

Если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют запрашиваемые сведения, орган кадастрового учета выдает (направляет) обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений либо уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений. При наличии в запросе указания о получении (выдаче) сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, через многофункциональный центр орган кадастрового учета обязан передать в многофункциональный центр, подготовленный в срок, документ, содержащий запрашиваемые сведения, либо обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, либо уведомление об отсутствии запрашиваемых сведений в государственном кадастре недвижимости.

Решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений может быть обжаловано в судебном порядке.

3.4 Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке

Одним из самых распространенных видов внесения сведений является внесение сведений о ранее учтенном земельном участке.

Согласно ФЗ № 221 от 24 июля земельные участки, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до дня вступления в силу этого закона, либо государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но право собственности на которые зарегистрировано и не прекращено, и которым присвоено органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном Федеральным зако-

ном от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (например, лесные участки), считаются ранее учтенными земельными участками.

Сведения о ранее учтенном земельном участке могут быть включены в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в соответствии с ФЗ № 221 от 24 июля 2007 г. при обращении заинтересованного лица в орган кадастрового учета на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на указанный земельный участок и представленного таким лицом.

Существуют следующие способы подачи заявки: лично, через законного представителя, почтой, на WEB сайте, через МФЦ.

И, соответственно, способы получения результата: лично, через законного представителя, почтой, на WEB сайте, через МФЦ. При этом услуга предоставляется бесплатно, срок выполнения составляет 10 рабочих дней.

Документы, необходимые для получения услуги:

1) документ, удостоверяющий личность заявителя или представителя заявителя (оригинал, предоставляется только для просмотра (снятия копии) в начале оказания услуги). Предъявляется, если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются заявителем или представителем заявителя лично;

2) документы, устанавливающие или удостоверяющие право на ранее учтенный объект недвижимости (оригинал, предоставляется только для просмотра (снятия копии) в начале оказания услуги). В соответствии с пунктом 21 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, документами, устанавливающими или удостоверяющими право заявителя на ранее учтенный объект недвижимости, являются:

- свидетельства о праве собственности, праве пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на землю, оформленные в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и дого-

вора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения»;

- государственные акты, удостоверяющие право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей граждан, предприятий, учреждений, организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств, оформленные в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей»;

- свидетельства на право собственности на землю, оформленные в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»;

- документы, содержащие решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданные уполномоченным органом (организацией) в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания;

- выписки из похозяйственной книги, оформленные в соответствии с приказом Росреестра от 07.03.2012 П/103 «Об утверждении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок»;

- договоры аренды земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган кадастрового учета;

- иных документы, устанавливающие или подтверждающие право на объект недвижимости;

3) заявление о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости (оригинал, предоставляется без возврата). В соответствии с частью 1 статьи 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственный кадастровый учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе технический учет, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 Закона о кадастре особенностей, призна-

ется юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с Законом о кадастре (ранее учтенные объекты недвижимости). При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

С заявлением о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке могут обращаться как физические лица, так и юридические лица.

Форма заявления о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости приведена на рисунках 1 и 2.

Результатом осуществления данной государственной услуги является либо осуществление ГКУ, либо отказ в осуществлении ГКУ.

В случае принятия органами кадастрового учета положительного решения осуществляется внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке.

Основанием для отказа является отсутствие в представленных (поступивших) документах оснований для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости как о ранее учтенном. В этом случае на руки выдается Решение об отказе осуществления государственного кадастрового учета (оригинал, в одном экземпляре).

| | | |
|--|---|---|
| <p>1. ЗАЯВЛЕНИЕ В ОРГАН КАДАСТРОВОГО УЧЕТА</p> <p>наименование органа кадастрового учета в субъекте Российской Федерации</p> | <p>2.</p> | <p>Заполняется сотрудником органа кадастрового учета (далее также - ОКУ)</p> <p>2.1. регистрационный N _____</p> <p>2.2. количество листов заявления _____</p> <p>2.3. количество: документов _____ / листов в них _____</p> <p>2.4. ФИО и подпись сотрудника ОКУ _____</p> <p>2.5. дата " __ " _____ 200_ г.</p> |
| <p>1.1</p> | <p>Прошу внести в государственный кадастр недвижимости сведения о следующих ранее учтенных объектах недвижимости в соответствии с прилагаемыми документами:</p> | |
| | <p><input type="checkbox"/> земельном участке <input type="checkbox"/> здании <1> <input type="checkbox"/> сооружении</p> | |
| | <p><input type="checkbox"/> помещении <input type="checkbox"/> объекте незавершенного строительства</p> | |
| <p>1.2</p> | <p>Прошу выдать:</p> | |
| | <p><input type="checkbox"/> кадастровый паспорт объекта недвижимости в количестве _____ экз.</p> | |
| | <p><input type="checkbox"/> кадастровую выписку об объекте недвижимости в количестве _____ экз.</p> | |
| <p>3.</p> | <p>СВЕДЕНИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ ИЛИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕ ЗАЯВИТЕЛЯ</p> | |
| | <p><input type="checkbox"/> заявитель <input type="checkbox"/> представитель заявителя</p> | |
| | <p>Фамилия, Имя, Отчество _____</p> | |
| | <p>Вид документа, удостоверяющего личность _____</p> | |
| | <p>Серия и номер документа, удостоверяющего личность _____</p> | |
| | <p>Кем выдан документ, удостоверяющий личность _____</p> | |
| | <p>Дата выдачи документа " __ " _____ г.</p> | |

Рисунок 1 – Форма заявления о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости (реквизиты 1 – 3)

Решение об отказе и решение о приостановлении принимаются в срок не более чем пять рабочих дней со дня регистрации заявления или документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия. Если представлено (получено) заявление об учете адреса правообладателя, решение об отказе принимается

в срок не более чем пять рабочих дней со дня регистрации соответствующего заявления.

| | | |
|--------------------------|---|--------------------------|
| 4. | ДОКУМЕНТЫ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ЗАЯВЛЕНИЮ | |
| <input type="checkbox"/> | Копия документа, устанавливающего или подтверждающего право заявителя на ранее учтенный объект недвижимости (на _____ л.) | |
| <input type="checkbox"/> | Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (на _____ л.) | |
| 5. | АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ ЗАЯВИТЕЛЯ ИЛИ ЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ | |
| <input type="checkbox"/> | Заявитель: телефон _____, почтовый адрес _____, адрес электронной почты _____ | |
| <input type="checkbox"/> | Представитель заявителя: телефон _____, почтовый адрес _____, адрес электронной почты _____ | |
| 6. | СПОСОБ ПОЛУЧЕНИЯ КАДАСТРОВОГО ПАСПОРТА ИЛИ КАДАСТРОВОЙ ВЫПИСКИ | |
| <input type="checkbox"/> | В органе кадастрового учета _____ указать, в каком органе кадастрового учета | |
| <input type="checkbox"/> | Почтовым отправлением по адресу: заявителя или представителя заявителя нужное подчеркнуть | |
| <input type="checkbox"/> | По адресу электронной почты: заявителя или представителя заявителя нужное подчеркнуть | |
| 7. | ПОДПИСЬ | |
| | Подпись _____ | |
| | ФИО _____ | Дата "__" _____ 200__ г. |

Рисунок 2 – Форма заявления о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости (реквизиты 4 – 7)

В решении об отказе и решении о приостановлении, подготовляемыми с использованием специального бланка, оформленного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, кратко излагается цель обращения в орган кадастрового учета с указанием регистрационного номера соответствующего заявления или регистрационного номера документов,

поступивших в порядке информационного взаимодействия, а также со ссылкой на соответствующие положения Закона приводятся причины:

- приостановления осуществления кадастрового учета (в случаях, предусмотренных Законом, указываются также обстоятельства, послужившие основанием для принятия такого решения, выявленные органом кадастрового учета возможные причины возникновения этих обстоятельств и рекомендации по устранению данных причин либо указание на все документы, которые отсутствуют и которые должны быть представлены для осуществления кадастрового учета);

- отказа в осуществлении кадастрового учета (если решение принято по причине несоответствия заявления или необходимых для кадастрового учета документов по форме либо содержанию требованиям Закона, приводятся рекомендации по доработке указанных документов).

В случаях, установленных Законом, в текст решения об отказе и решения о приостановлении включается ссылка на наличие приложения к данному решению с указанием количества листов документов приложения и количества экземпляров таких документов (например, копии документа об уплате государственной пошлины).

3.5 Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте капитального строительства

Рассмотрим также внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте капитального строительства.

Государственный кадастровый учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе технический учет, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимо-

сти, учтенными в соответствии с Законом о кадастре (ранее учтенные объекты недвижимости). При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Способы подачи заявки: лично, через законного представителя, почтой, на WEB сайте, через МФЦ.

Способы получения результата: лично, через законного представителя, почтой, на WEB сайте, через МФЦ. При этом услуга предоставляется бесплатно, срок выполнения составляет 10 рабочих дней.

Документы, необходимые для получения услуги:

1) документ, удостоверяющий личность заявителя или представителя заявителя (оригинал, предоставляется только для просмотра (снятия копии) в начале оказания услуги). Предъявляется, если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются заявителем или представителем заявителя лично;

2) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (нотариально заверенная копия, предоставляется только для просмотра (снятия копии) в начале оказания услуги), при обращении в орган кадастрового учета представителя заявителя. Документами, подтверждающими полномочия представителя заявителя, являются:

- нотариально удостоверенная доверенность или ее нотариально удостоверенная копия (представляется в орган кадастрового учета без возврата);

- документы, подтверждающие полномочия лица действовать от имени юридического лица без доверенности (федеральный закон либо акт уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления), документ, подтверждающие полномочия лица действовать от имени юридического лица

без доверенности (копия приказа о назначении руководителя) предъявляется для подтверждения полномочий (с возвратом);

3) документы, устанавливающие или удостоверяющие право на ранее учтенный объект недвижимости (оригинал, предоставляется только для просмотра (снятия копии) в начале оказания услуги). В соответствии с пунктом 21 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, документами, устанавливающими или удостоверяющими право заявителя на ранее учтенный объект недвижимости, являются:

- свидетельства о праве собственности, праве пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на землю, оформленные в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения»;

- государственные акты, удостоверяющие право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей граждан, предприятий, учреждений, организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств, оформленные в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей»;

- свидетельства на право собственности на землю, оформленные в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»;

- документы, содержащие решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданные уполномоченным органом (организацией) в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания;

- выписки из похозяйственной книги, оформленные в соответствии с приказом Росреестра от 07.03.2012 П/103 «Об утвер-

ждении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок»;

- договоры аренды земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган кадастрового учета;

- иных документы, устанавливающие или подтверждающие право на объект недвижимости;

4) заявление о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости (оригинал, предоставляется без возврата).

С заявлением о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке могут обращаться как физические лица, так и юридические лица.

Форма заявления о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости аналогична форме заявлений о ранее учтенном земельном участке, приведенной на рисунках 1 и 2.

Результатом осуществления данной государственной услуги является получение кадастрового паспорта, кадастровой выписки или решения об отказе в осуществлении ГКУ.

Основанием для отказа является то, что:

- имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с Законом о кадастре;

- представленные документы не свидетельствуют о том, что объект недвижимости является ранее учтенным.

В этом случае на руки выдается Решение об отказе осуществления государственного кадастрового учета (оригинал, в одном экземпляре).

Решения об отказе или о приостановлении принимаются в срок не более чем пять рабочих дней со дня регистрации заявления или документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия. Если представлено (получено) заявление об учете адреса правообладателя, решение об отказе принимается в срок не более чем пять рабочих дней со дня регистрации соответствующего заявления.

В решении об отказе и решении о приостановлении, подготовляемыми с использованием специального бланка, оформ-

ленного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, кратко излагается цель обращения в орган кадастрового учета с указанием регистрационного номера соответствующего заявления или регистрационного номера документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия, а также со ссылкой на соответствующие положения Закона приводятся причины:

- приостановления осуществления кадастрового учета (в случаях, предусмотренных Законом, указываются также обстоятельства, послужившие основанием для принятия такого решения, выявленные органом кадастрового учета возможные причины возникновения этих обстоятельств и рекомендации по устранению данных причин либо указание на все документы, которые отсутствуют и которые должны быть представлены для осуществления кадастрового учета);

- отказа в осуществлении кадастрового учета (если решение принято по причине несоответствия заявления или необходимых для кадастрового учета документов по форме либо содержанию требованиям Закона, приводятся рекомендации по доработке указанных документов).

В случаях, установленных Законом, в текст решения об отказе и решения о приостановлении включается ссылка на наличие приложения к данному решению с указанием количества листов документов приложения и количества экземпляров таких документов (например, копии документа об уплате государственной пошлины).

3.6 Внесение дополнительных сведений в государственный кадастр недвижимости

В случае если объектом недвижимости является земельный участок, то в отношении него указываются следующие дополнительные сведения.

1. Сведения о природных объектах, которые расположены на земельном участке (при их наличии).

Под природным объектом понимает естественную экологическую систему, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства. К природным

объектам, сведения о которых вносятся в государственный кадастр недвижимости, относятся: - леса, водные объекты, иные природные объекты.

Леса - это экологическая система, представляющая собой совокупность лесных насаждений, а также растительных и живых организмов. В соответствии с подп.11 п. 63 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 февраля 2010 года № 42, в отношении лесов в государственном кадастре недвижимости указываются лесничество (лесопарк), участковое лесничество, номера лесных кварталов, к которым относится указанный участок, категория лесов (резервная, эксплуатационная, защитная).

Водный объект - это природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима. В отношении водных объектов указываются: вид водного объекта (река, озеро, водохранилище, болото и т.д.), наименование водного объекта (при его наличии).

К иным природным объектам могут быть отнесены, ареалы обитания тех или иных живых организмов, популяций животных.

2. Категория земель, к которой отнесен земельный участок.

Под категорией земель следует понимать группу (совокупность) земель, которые объединены одним целевым назначением. Однако государственный кадастр недвижимости не является единственным источником, в котором содержатся сведения о категории земельного участка. Категория земельного участка указывается также в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов РФ и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков; договорах, предметом которых являются земельные участки; документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом вышеперечисленные источники на практике могут быть источниками для включения сведений о категории земельного участка в государственный кадастр недвижимости.

При осуществлении кадастрового учета вновь образуемых объектов недвижимости необходимо иметь в виду, что если земельный участок, из которого образуется предоставляемый земельный участок, был отнесен к определенной категории земель, то образуемые из него земельные участки будут отнесены к той же категории.

3. Разрешенное использование земельного участка - конкретный вид его целевого назначения с учетом его категории (например, если земельный участок отнесен к категории земель сельскохозяйственного назначения, то видами разрешенного использования могут быть ведение дачного хозяйства, сельскохозяйственное производство, огородничество и т.п.).

4. Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования.

В случае если объектом недвижимости является здание, то в отношении него указываются следующие сведения.

1. Назначение. Аналогично целевому назначению земельного участка целевое назначение здания предполагает цель его использования, на практике в государственном кадастре недвижимости указывается вид здания:

- для проживания граждан - жилой дом или многоквартирный дом;
- для осуществления производственной (хозяйственной), управленческой деятельности - нежилое здание;
- бесхозное здание - нежилое здание.

2. Материал наружных стен. Эти сведения вносятся с целью информирования уполномоченных органов, а также заинтересованных лиц о прочности и герметичности конкретного здания.

Если объектом недвижимости является сооружение, то указываются:

- сведения о его назначении (например, для ведения производственной деятельности, для ведения сельскохозяйственной деятельности и т.д.);
- основная характеристика сооружения (протяженность; глубина; площадь; объем; высота; площадь застройки).

В отношении таких объектов недвижимости, как здание или сооружение, указываются следующие дополнительные сведения.

1. Количество этажей, в том числе подземных этажей.
2. Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства.
3. Наименование здания, сооружения, (например, Театр оперы и балета), при отсутствии индивидуального наименования здания или сооружения - обобщенное наименование соответствующего вида объектов (например, гараж).

Если объектом недвижимости является помещение, то указываются следующие дополнительные сведения:

1. Назначение помещения в зависимости от цели его использования (целевого назначения):
 - жилое помещение;
 - нежилое помещение.
2. Кадастровый номер помещения.
3. Если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, то указывается вид жилого помещения: комната и квартира.

Если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства, то в государственный кадастр недвижимости указываются следующие дополнительные сведения:

- степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах. Данная характеристика на практике означает степень завершения строительства объекта недвижимости, то есть степень его постройки. Данная характеристика указывается, как правило, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и, соответственно, в документах, удостоверяющих государственную регистрацию таких прав;
- характеристика объекта недвижимости: протяженность, глубина, площадь, объем, высота, площадь застройки;
- проектируемое назначение «будущего» здания, сооружения. Такое назначение может быть указано в проектно-сметной документации в отношении строящегося (не завершенного строительством) объекта. Иными словами, это вид деятельности или совокупность видов деятельности, для осуществления которых

строится объект недвижимости (объект незавершенного строительства).

В отношении всех объектов недвижимости, которые включены единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об их включении в данный реестр. Единый государственный реестр объектов культурного наследия представляет собой государственную информационную систему, подключаемую к инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, и включающую в себя банк данных, единство и сопоставимость которых обеспечиваются за счет общих принципов формирования реестра, методов и формы ведения реестра. В то же время в случае, если Правительством РФ либо органом государственной власти субъекта РФ принято решение об отказе во включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, то в государственный кадастр недвижимости вносятся и сведения о таком отказе.

Кроме того, в государственный кадастр недвижимости должны включаться сведения о том, что объект недвижимости отнесен к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в случае такого отнесения.

4 ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1 Основание и сроки осуществления кадастрового учета

Постановка на учет и снятие с учета объекта недвижимости, а также кадастровый учет в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости осуществляются на основании заявления о кадастровом учете и необходимых для осуществления такого учета документов, представленных заявителем или представленных в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Учет адреса правообладателя осуществляется также на основании соответствующих документов, представленных исполнителем комплексных кадастровых работ.

Кадастровый учет в связи с изменением любых сведений осуществляется также на основании соответствующих документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия или в ином установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке.

Более того, никто не вправе требовать иначе как на основании решения суда, в том числе в связи с совершением сделки, от собственника, поставленного на учет объекта недвижимости или от иного лица, осуществления учета изменений данного объекта недвижимости.

Заявление о кадастровом учете в связи с принятием решения и (или) заключением с приложением нотариально удостоверенной копии данного решения, данного договора подается не позднее чем в течение одного месяца со дня принятия данного решения или заключения данного договора.

В случае поступления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете в связи с изменением сведений об объекте недвижимости и не предоставлении соответствующих документов из уполномоченных органов государственной власти или органа местного самоуправления, в порядке информационного взаимодействия орган кадастрового учета самостоятельно запрашивает такие документы, если такие документы не представлены заявителем по собственной инициативе.

Орган кадастрового учета при поступлении заявления о кадастровом учете и представлении заявителем необходимых для кадастрового учета документов самостоятельно запрашивает необходимые для кадастрового учета документы, если такие документы не представлены заявителем по собственной инициативе и обязанность по представлению таких документов не возложена на заявителя в соответствии с ФЗ № 221.

Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в течение десяти рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете, а учет адреса правообладателя, учет изменений объекта недвижимости - в течение не более чем три рабочих дня со дня получения органом кадастрового учета заявления об учете адреса правообладателя или об учете изменений объекта недвижимости в связи с наличием указанных обстоятельств. Срок осуществления кадастрового учета не изменяется в случае, если необходимые для кадастрового учета документы запрашиваются в порядке межведомственного информационного взаимодействия. В случае представления заявления о кадастровом учете либо заявления об учете адреса правообладателя через многофункциональный центр срок, указанный в настоящей части, исчисляется со дня передачи многофункциональным центром соответствующего заявления в орган кадастрового учета.

Кадастровый учет или внесение в государственный кадастр недвижимости сведений на основании документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия, а также при поступлении заявления и карты-плана территории осуществляется в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня поступления указанных в настоящей части документов.

Датой завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости:

- 1) сведений о присвоенном соответствующему объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости);

2) новых сведений о соответствующем объекте недвижимости (при учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или учете адреса правообладателя);

3) сведений о прекращении существования объекта недвижимости (при снятии с учета объекта недвижимости).

4.2 Лица, имеющие право на обращение с заявлением о кадастровом учете

С заявлениями о постановке на учет объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или любые иные лица.

С заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных Федеральным законом ФЗ № 221, иные лица. С заявлениями об учете изменений земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве.

С заявлениями об учете изменений зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства, находящихся в государственной и муниципальной собственности и предоставленных пользователю на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, доверительного управления или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими зданиями, сооружениями, помещениями, объектами незавершенного строительства на указанном праве.

С заявлениями об учете изменений объектов недвижимости в связи с изменением адреса или местоположения объекта недвижимости, категории земель, вправе обратиться любые лица.

С заявлением об учете адреса правообладателя объекта недвижимости вправе обратиться собственник такого объекта недвижимости. С заявлением об учете адреса правообладателя земельного участка, находящегося в государственной или муници-

пальной собственности и предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лицо, обладающее этим земельным участком на указанном праве.

С заявлением об учете адреса правообладателя вправе обратиться собственник объекта недвижимости или исполнитель комплексных кадастровых работ, выполняемых в порядке, установленном ФЗ № 221. С заявлением об учете адреса правообладателя земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования либо аренды или безвозмездного пользования (если соответствующий договор заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лицо, обладающее этим земельным участком на таком праве.

С заявлением об учете адреса правообладателя здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных пользователю на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, доверительного управления или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лицо, обладающее этими зданием, сооружением, помещением либо объектом незавершенного строительства на таком праве.

С заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости, с заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства также собственники земельных участков, на которых были расположены такие объекты недвижимости. С заявлениями о снятии с учета помещений вправе обратиться также собственники земельных участков, на которых были расположены соответствующие здания или сооружения, прекратившие существование.

Также с заявлениями о кадастровом учете вправе обратиться представители вышеуказанных лиц, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенно-

сти, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

При этом вправе обратиться:

- от имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о кадастровом учете также их представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников;

- от имени собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (если число этих собственников превышает пять) - представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания этих собственников;

- от имени членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан - представитель, уполномоченный на подачу такого заявления решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения.

4.3 Состав документов, необходимых для поведения государственного кадастрового учета, порядок их предоставления

Заявление о кадастровом учете и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета непосредственно либо через многофункциональный центр заявителем или его представителем лично, либо направляются в орган кадастрового учета посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении. Заявление представляется в орган кадастрового учета или многофункциональный центр по месту расположения объекта недвижимости в пределах кадастрового округа. В случае расположения объекта недвижимости в нескольких кадастровых округах заявление представляется в орган кадастрового учета или многофункциональ-

ный центр в любом из таких кадастровых округов. В случае представления заявления и необходимых для кадастрового учета документов через многофункциональный центр работник многофункционального центра, принявший заявление и указанные документы, должен удостоверить в личности заявителя, засвидетельствовать подлинность его подписи на заявлении, а также составить и заверить своей подписью с указанием фамилии, имени, отчества опись принятых заявления и указанных документов. В случае личного обращения в орган кадастрового учета непосредственно или через многофункциональный центр физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом ФЗ № 221. Заявление, которое представляется через многофункциональный центр, подписывается заявителем или его представителем в присутствии работника многофункционального центра. Заявление и необходимые для кадастрового учета документы также могут быть представлены в орган кадастрового учета в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Межевой план, технический план и подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости акт обследования направляются в орган кадастрового учета в форме электронных документов, заверенных электронной цифровой подписью кадастрового инженера.

Заявление должно быть удостоверено подписью заявителя или подписью его представителя. При этом подлинность такой подписи должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, за исключением случаев, если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично. В этих случаях должен быть предъявлен документ, удостоверяющий личность заявителя (если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются данным заявителем), или

документ, удостоверяющий личность представителя заявителя (если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются данным представителем). Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в форме электронных документов, такое заявление должно быть заверено электронной подписью заявителя или электронной подписью его представителя.

Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично, данный орган выдает этому заявителю или его представителю расписку в получении таких документов с указанием их перечня и даты получения. Расписка должна быть выдана этому заявителю или его представителю в день получения органом кадастрового учета таких документов. Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представлены в орган кадастрового учета посредством почтового отправления или лично через многофункциональный центр, расписка в получении указанных заявления и документов при наличии соответствующего указания в таком заявлении направляется органом кадастрового учета по указанному в заявлении почтовому адресу в течение рабочего дня, следующего за днем получения органом кадастрового учета таких документов. Порядок и способы подтверждения получения органом кадастрового учета представленных в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, заявления и необходимых для кадастрового учета документов устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Орган кадастрового учета, многофункциональный центр не вправе требовать от заявителя или его представителя представлять документы, не установленные Федеральным законом ФЗ №221, а также документы, которые запрашиваются в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета в отношении объекта недвижимости, право собственности на который

считается возникшим в силу ФЗ № 221, вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости должно содержать указание на норму федерального закона, устанавливающую момент возникновения права.

Если заявление представляется в орган кадастрового учета для учета адреса оно должно содержать наименование заказчика, наименование подрядчика, дату заключения, номер (при наличии) государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ, являющегося основанием для выполнения комплексных кадастровых работ в порядке, установленном ФЗ № 221. Приложением к такому заявлению являются сведения о почтовых адресах или об адресах электронной почты правообладателей, заверенные подписями этих правообладателей и представленные исполнителю комплексных кадастровых работ.

Необходимыми для кадастрового учета документами являются.

1. Межевой план (при постановке на учет земельного участка; учете части земельного участка; кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка (если местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный с учетом настоящего пункта межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ).

2. Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на учет такого объекта недвижимости; учете части объекта, или учете его изменений, за исключением кадастрового учета в связи с изменением сведений о таком объекте недвижимости).

3. Копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (предоставляется при постановке на учет или учете изменений объекта капитального строительства). Копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или необходимые сведения, содержащиеся в

таком документе, запрашиваются органом кадастрового учета в порядке межведомственного информационного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органе местного самоуправления либо уполномоченной организации, выдавшей такой документ.

4. Акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости).

5. Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя).

6. Копия 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).

7. Копия 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 (предоставляется 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).

8. Копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель (при кадастровом учете в связи с изменением сведений о земельном участке), - запрашивается органом кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия.

9. Копия документа, подтверждающего установленное разрешенное использование земельного участка (при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением сведений), -

запрашивается органом кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия.

10. Копия документа, подтверждающего изменение назначения здания или помещения (при кадастровом учете в связи с изменением сведений о таком здании или помещении), - запрашивается органом кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия.

11. Заверенные органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, либо нотариально удостоверенные копия проекта межевания земельных участков, копии решений общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки либо сведения о реквизитах данных документов в случае их представления ранее в орган кадастрового учета (при кадастровом учете земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок).

12. Копии проекта межевания земельного участка и документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровом учете земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

13. Копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации присвоение адреса объекту недвижимости или изменение такого адреса (при кадастровом учете в связи с изменением сведений об адресе объекта недвижимости), запрашивается органом кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия.

14. Заверенные в установленном порядке копии решений или договоров, предусматривающих предоставление исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства наемного дома социального или коммерческого использования; для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального или коммерческого использования; или документ о решении собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на нем наемного дома социального или коммерческого использования, либо договор указанного собственника земельного участка с органом государственной власти, органом местного самоуправления или иным лицом, предоставившим указанному собственнику государственную, муниципальную или иную поддержку для создания и эксплуатации указанного выше объекта на таком земельном участке.

15. Карта-план территории, утвержденная в установленном порядке (в случае, проведения комплексных кадастровых работ).

Копии предоставляемых в кадастровую палату документов, должны быть засвидетельствованы в нотариальном порядке. Верность копии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления вместо засвидетельствования в нотариальном порядке может быть заверена печатью и подписью уполномоченного должностного лица указанного органа. При этом представление копии соответствующего документа не требуется в случае, если заявитель или его представитель лично представляет в орган кадастрового учета, либо через многофункциональный центр соответствующий документ в подлиннике. Этот документ после его копирования органом кадастрового учета или многофункциональным центром возвращается заявителю или его представителю при выдаче расписки о приеме документов.

Если предусмотренный настоящей статьей документ представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа с использованием информационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, верность электронного

образа данного документа должна быть засвидетельствована электронной цифровой подписью лица, уполномоченного заверять соответствующие документы.

4.4 Технология кадастрового учета объектов недвижимости

Кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Если рассматривать общий порядок технологии государственного кадастрового учета, то условно его можно разделить на следующие этапы выполнения работ:

1. прием заявления и формирование учетного дела;
2. проверка документов и составление протокола проверки документов;
3. принятие соответствующего решения;
4. учет объекта недвижимости;
5. выдача документов;
6. формирование кадастрового дела.

Заявление о кадастровом учете, представленное в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично, регистрируется в день обращения в Книге учета заявлений с указанием времени его получения с точностью до минуты, на заявлении проставляется отметка о его регистрации. Форма указанного заявления представлена в приложении А.

Заявителю или его представителю в качестве расписки в получении заявления и необходимых для кадастрового учета документов выдается заверенная копия зарегистрированного заявления. Копия заявления заверяется подписью специалиста. На оригинале заявления, остающегося в органе кадастрового учета, проставляются оттиск штампа «Расписка получена», дата получения копии заявления, подпись, инициалы и фамилия заявителя или его представителя.

В случае поступления заявления и необходимых для кадастрового учета документов почтовым отправлением заявление регистрируется в книге учета заявлений в день получения органом кадастрового учета. Заверенная копия зарегистрированного заяв-

ления высылается заявителю или его представителю в течение рабочего дня, следующего за днем получения органом кадастрового учета заявления и необходимых для кадастрового учета документов, по указанному в заявлении почтовому адресу с уведомлением о вручении, реквизиты которого вносятся в книгу учета заявлений.

Если заявление представлено лицом, не указанным в заявлении (не заявителем и не представителем заявителя), либо лицо, представившее заявление, не предъявило документ, удостоверяющий личность, заявление регистрируется в Книге учета заявлений с отметкой об отказе в приеме.

Заверенная копия заявления вместе с представленными документами возвращается заявителю с простановкой на оборотной стороне заявления штампа об отказе в приеме заявления, содержащего:

- основание отказа в приеме заявления;
- дату отказа в приеме заявления;
- инициалы, фамилию и подпись должностного лица органа кадастрового учета, уполномоченного на прием заявлений.

Оригинал заявления с оттиском штампа об отказе в приеме заявления помещается в дело нерассмотренных заявлений.

Если заявителем представляются подлинники документов, специалист изготавливает их копии и проставляет на них оттиск штампа «Подлинник предъявлен» с указанием своих фамилии, инициалов и подписи и с копией заявления возвращает подлинники документов заявителю.

На всех представленных вместе с заявлением документах указывается регистрационный номер заявления и дата его регистрации. В Книге учета заявлений проставляется количество документов и листов в них, отмечается результат приема документов.

Заявление в орган кадастрового учета может быть представлено в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа. Заявление, представленное в форме электронного документа, заверяется электронной цифровой подписью заявителя.

Заявление на бумажном носителе оформляется на стандартных листах формата А4. При недостатке места на одном листе

для размещения реквизитов заявление может оформляться на двух и более листах. На каждом листе указывается его порядковый номер. Нумерация листов осуществляется по порядку в пределах всего документа арабскими цифрами. На каждом листе также указывается общее количество листов, содержащихся в заявлении.

При оформлении заявления заявителем или по его просьбе специалистом органа кадастрового учета с использованием компьютерной техники могут быть заполнены строки (элементы реквизита), имеющие отношение к конкретному заявлению. В этом случае строки, не подлежащие заполнению, из формы заявления исключаются, кроме реквизита 2 (отметки о регистрации заявления).

Заявление оформляется на один объект недвижимости. Оформление одного заявления для постановки на государственный кадастровый учет нескольких объектов недвижимости допускается, если в результате преобразования одновременно образовано несколько объектов недвижимости.

После регистрации заявления формируется учетное дело, в которое входят:

- заявление и необходимые для учета документы;
- документы, поступившие в порядке информационного взаимодействия;
- протокол проверки и соответствующее решение;
- документы, направленные на устранение причин приостановления кадастрового учета.

Учетное дело идентифицируется регистрационным номером заявления, а в случае поступления документов в порядке информационного взаимодействия – регистрационным номером поступивших документов.

Все документы, представленные для кадастрового учета, проверяются органом кадастрового учета, и результаты проверки оформляются в форме протокола проверки документов. Бланк протокола утвержден письмом Роснедвижимости от 4 марта 2008 г. № ВК/0877 (Приложение Б).

Протокол проверки документов содержит заключение по видам проверки, таких как: проверка полномочий заявителя, проверка на комплектность документов, проверка документов по

форме и содержанию сведений, требуемых для кадастрового учета, проверка на соответствие сведениям ГКН, в том числе графического отображения.

При учете объектов недвижимости, уполномоченные должностные лица органа кадастрового учета выполняют следующие кадастровые процедуры:

- 1) внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;
- 2) постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости;
- 3) учет изменений объекта недвижимости (в том числе учет части объекта недвижимости и учет адреса правообладателя объекта недвижимости);
- 4) снятие с кадастрового учета объекта недвижимости;
- 5) внесение кадастровых сведений в соответствии с документами, поступающими в орган кадастрового учета из органов государственной власти и органов местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия при ведении ГКН;
- 6) исправление технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях

Каждая кадастровая процедура выполняется при поступлении в орган кадастрового учета соответствующих заявления и документов.

Выполнение кадастровых процедур сопровождается принятием решения:

- о внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;
- об отказе во внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;
- о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости;
- о приостановлении осуществления кадастрового учета;
- об отказе в осуществлении кадастрового учета;
- об учете изменений объекта недвижимости (в том числе об учете, изменении либо снятии с учета части объекта недвижимости, а также об учете адреса правообладателя);
- о приостановлении учета изменений объекта недвижимости;
- об отказе в учете изменений объекта недвижимости;

- о снятии с учета объекта недвижимости;
- об отказе в снятии с учета объекта недвижимости;
- о внесении кадастровых сведений в ГКН в соответствии с документами, поступающими в порядке информационного взаимодействия;
- об отказе во внесении кадастровых сведений в ГКН в соответствии с документами, поступающими в порядке информационного взаимодействия;
- об исправлении технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях;
- об отказе в исправлении технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях.

Решение принимается уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета на основании необходимых документов, оформляется на специальном бланке, утвержденном письмом Роснедвижимости от 4 марта 2008 г. № ВК/0877, подписывается данным должностным лицом и регистрируется в Регистрационной контрольной форме. В Регистрационную контрольную форму помимо номера, даты и вида решения, заносятся дата и номер заявления (Приложение В).

Решение о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости принимается на основании заявления и необходимых для кадастрового учета документов (См. раздел 4.3).

Решение о постановке на государственный кадастровый учет, должно быть принято в срок не более чем 10 рабочих дней со дня получения соответствующего заявления (статья 17 Федерального закона № 221).

Особенности осуществления государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков.

Государственный кадастровый учет образуемого многоконтурного земельного участка осуществляется в кадастровом квартале, в котором указанный многоконтурный участок располагается целиком (в том числе в условном кадастровом квартале с границами, проходящими по границе кадастрового района или соответствующего кадастрового округа).

Учет образуемого многоконтурного земельного участка может быть осуществлен в условном кадастровом квартале с границами, проходящими по границе соответствующего кадастрового

округа, при условии соблюдения требований о принадлежности указанного земельного участка одной категории земель и не пересечении его границ с границами муниципальных образований.

Многоконтурному земельному участку независимо от количества контуров его границы присваивается один кадастровый номер.

Каждому контуру границы многоконтурного земельного участка при осуществлении государственного кадастрового учета присваивается учетный номер контура, состоящий из кадастрового номера земельного участка и заключенного в скобки порядкового номера контура (например, 36:31:000:12(5)).

На кадастровой карте контур границы многоконтурного земельного участка обозначается в виде двоеточия, номера земельного участка в соответствующем кадастровом квартале и заключенного в скобки порядкового номера контура (например, :14(1)).

Государственный кадастровый учет многоконтурного земельного участка осуществляется на основании заявления о кадастровом учете и межевого плана.

Государственный кадастровый учет многоконтурного земельного участка осуществляется в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете.

При осуществлении государственного кадастрового учета наименование многоконтурному земельному участку присваивается, если это предусмотрено действующим законодательством (например, лесной участок).

Площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Площадью многоконтурного земельного участка является сумма площадей всех геометрических фигур, образованных проекцией контуров его границы на горизонтальную плоскость (площади контуров границы).

Проверка соблюдения требований, предъявляемых к предельным минимальным или максимальным размерам земельных участков, осуществляется в отношении указанной суммы площадей.

Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Под пересечением границы многоконтурного земельного участка с границами муниципальных образований или границами населенных пунктов понимается:

- фактическое пересечение границы муниципального образования и (или) границы населенного пункта любым контуром границы многоконтурного земельного участка;

- расположение хотя бы одного из контуров границы многоконтурного земельного участка за границей соответствующего муниципального образования и (или) населенного пункта (то есть расположение какого-либо контура границы на территории другого муниципального образования и (или) населенного пункта).

Таким образом, все контуры границы многоконтурного земельного участка должны располагаться на территории одного муниципального образования (населенного пункта).

Осуществление государственного кадастрового учета многоконтурного земельного участка приостанавливается в случае, если одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями пересекает одну из границ другого земельного участка (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости).

Под пересечением границы многоконтурного земельного участка с границами учтенных в государственном кадастре недвижимости земельных участков понимается:

- фактическое пересечение границы учтенного в государственном кадастре недвижимости земельного участка с любым контуром границы многоконтурного земельного участка;

- расположение одного из контуров границы многоконтурного земельного участка в границах учтенного земельного участка (то есть наложение контура границы многоконтурного земельного участка на часть территории учтенного земельного участка).

Пересечение границы многоконтурного земельного участка с границами единиц кадастрового деления не является основанием для принятия решения о приостановлении либо решения об

отказе в осуществлении государственного кадастрового учета многоконтурного земельного участка.

4.5 Приостановка и отказ в осуществлении кадастрового учета

Осуществление кадастрового учета приостанавливается в следующих случаях:

1) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения);

2) одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

3) местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случаев, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости, а также, если совпадает местоположение квартиры и комнаты в ней);

4) не представлены необходимые для кадастрового учета документы, за исключением случаев, если такие документы или сведения, содержащиеся в них, могут запрашиваться в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

5) заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям ФЗ №221 от 24.07.07;

6) одна из границ образуемого земельного участка пересекает границу территориальной зоны, за исключением случая, если органом кадастрового учета выявлена, воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости, ошибка в определении местоположения границы такой территориальной зоны в документе,

на основании которого внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, или если образуемый земельный участок предназначен для размещения линейных объектов;

7) одна из границ земельного участка пересекает границы муниципального образования и (или) границы населенного пункта, за исключением случая, если органом кадастрового учета выявлена, воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости, ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования и (или) границ населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости;

8) площадь образуемого земельного участка, указанного в межевом плане, на десять и более процентов отличается от площади такого земельного участка, указанной в утвержденном проекте межевания территории, в схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории либо в проектной документации лесных участков.

Орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления постановки на учет земельного участка также в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута.

При принятии решения о приостановлении орган кадастрового учета должен установить возможные причины возникновения обстоятельств, являющихся основанием для принятия такого решения (в связи с технической ошибкой, допущенной органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости; с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении объекта недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, или в отношении другого объекта недвижимости, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, и тому подобным).

Решение о приостановлении должно содержать причину приостановления осуществления кадастрового учета с обязательной ссылкой на положения соответствующей статьи ФЗ № 221 от 24.07.07. При необходимости, в решении о приостановлении указываются обстоятельства, послужившие основанием для его при-

нения, а также выявленные органом кадастрового учета возможные причины возникновения этих обстоятельств и рекомендации по устранению данных причин. Если решение о приостановлении принято в соответствии с пунктом 4 настоящего раздела, такое решение должно содержать указание на все документы, которые отсутствуют и которые должны быть представлены для осуществления соответствующего кадастрового учета. Если такое решение принято на основании пункта 5 настоящего раздела, оно должно содержать также рекомендации о доработке представленных документов.

Решение о приостановлении должно быть принято в течение десяти рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете.

Орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения о приостановлении, направляет заявителю уведомление о принятии такого решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг.

В случае если в заявлении указано о необходимости получения решения о приостановлении в форме документа на бумажном носителе, орган кадастрового учета обязан выдать заверенную копию решения о приостановлении соответствующему заявителю или его представителю лично под расписку либо не позднее рабочего дня, следующего за пятым рабочим днем, со дня истечения установленного ФЗ № 221 от 24.07.07 срока, направить заверенную копию такого решения посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному в заявлении почтовому адресу.

Если причиной возникновения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, являются ошибки в государственном кадастре недвижимости, исправление таких ошибок осуществляется в срок не более чем пять рабочих дней со дня ее обнаружения органом кадастрового учета.

Осуществление кадастрового учета приостанавливается на срок до устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три

месяца. Принятие решения о приостановлении прерывает течение срока, установленного органу кадастрового учета Федеральным законом № 221 от 24.07.07. Часть такого срока, истекшая до принятия этого решения, не засчитывается в новый срок, течение которого начинается со дня устранения соответствующих обстоятельств.

Решение о приостановлении может быть обжаловано в судебном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план, акт обследования, представленные для осуществления кадастрового учета.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в следующих случаях:

1) имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости;

2) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости, по которым не допускается раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие;

3) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер;

4) с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

5) истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении;

6) межевой план, технический план или акт обследования заверен подписью не уполномоченного на такие действия лица;

7) ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документов или информации, необходимых для кадастрового учета, и соответствующие документы не были представлены заявителем по собственной инициативе;

8) на момент подачи заявления о кадастровом учете земельного участка истек срок действия утвержденной схемы располо-

жения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при условии, что образование земельного участка, о кадастровом учете которого подано заявление, осуществляется на основании данной схемы.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка также в случае, если:

1) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

2) земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель;

3) в орган кадастрового учета (в порядке установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

4) площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, больше площади такого земельного участка, указанной в утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на десять процентов;

5) граница земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, не считается согласованной, если такое согласование предусмотрено Федеральным законом № 221 от 24.07.07.

При кадастровом учете в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если такое изменение не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ.

При кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если:

1) в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости;

2) при уточнении местоположения указанных границ нарушен установленный Федеральным законом № 221 от 24.07.07 порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ не считается согласованным, за исключением случая признания местоположения указанных границ уточненным в порядке разрешения земельного спора о местоположении границ земельного участка.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в снятии с учета земельного участка также в случае, если такой земельный участок не является преобразуемым и не подлежит снятию с учета (в соответствии с установленными статьей 24 Федерального закона № 221 от 24.07.07 особенностями осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости).

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета должно содержать причину отказа с обязательной ссылкой на положения соответствующей статьи ФЗ № 221 от 24.07.07, послужившие основанием для принятия такого решения, и указание на допущенные нарушения.

Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета должно быть принято не позднее срока, установленного органу кадастрового учета Федеральным законом № 221 от 24.07.07.

Орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе в осуществлении кадастрового учета, направляет заявителю уведомление о принятии такого решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг.

В случае если в заявлении указано о необходимости получения решения об отказе в осуществлении кадастрового учета в форме документа на бумажном носителе, орган кадастрового учета обязан выдать заверенную копию решения об отказе в осуществлении кадастрового учета соответствующему заявителю или его представителю лично под расписку либо не позднее рабочего дня, следующего за пятым рабочим днем со дня истечения срока кадастрового учета, направить заверенную копию такого решения посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному в заявлении почтовому адресу.

Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план, акт обследования, представленные для осуществления кадастрового учета.

4.6 Исправление ошибок государственного кадастрового учета

В государственном кадастре недвижимости выделяют следующие виды ошибок: техническая и кадастровая.

Технической считается ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в докумен-

тах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровой считается, ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости. Как правило, это ошибка кадастрового инженера.

Техническая ошибка в сведениях подлежит исправлению на основании решения органа кадастрового учета в случае обнаружения данным органом такой ошибки или представления в орган кадастрового учета, от любого лица заявления о такой ошибке, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки. Техническая ошибка в сведениях подлежит исправлению в срок не более чем пять рабочих дней со дня ее обнаружения органом кадастрового учета, представления в орган кадастрового учета этого заявления или указанного решения суда. В случае представления этого заявления орган кадастрового учета обязан проверить содержащуюся в нем информацию и устранить соответствующую техническую ошибку, либо не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения установленного настоящей частью срока, принять решение об отклонении этого заявления с обоснованием причин отклонения, направив данное решение обратившемуся с этим заявлением лицу в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или заверенную копию данного решения по указанному в заявлении почтовому адресу. Данное решение может быть обжаловано в судебном порядке.

Решение органа кадастрового учета об исправлении технической ошибки в сведениях должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит исправление такой ошибки. В случае исправления технической ошибки в сведениях об объекте недвижимости орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения об исправлении такой ошибки, направляет данное реше-

ние и один экземпляр кадастрового паспорта объекта недвижимости в форме электронных документов или заверенную копию данного решения и один экземпляр кадастрового паспорта объекта недвижимости в форме документов на бумажном носителе по почтовому адресу правообладателя указанного объекта недвижимости либо, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения об этом адресе, по почтовому адресу правообладателя в соответствии с кадастровыми сведениями. Решение об исправлении технической ошибки в сведениях может быть обжаловано в судебном порядке.

Кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, представленные заявителем в соответствии с требованиями статьи 22 ФЗ №221 от 24.07.07), или в порядке информационного взаимодействия (если документами, которые содержат такую ошибку, и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, поступившие в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия) либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

Орган кадастрового учета при обнаружении кадастровой ошибки в сведениях принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки. Орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения, направляет его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки. Порядок и способы направления органом кадастрового учета данного решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере

кадастровых отношений. Суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа кадастрового учета, вправе принять решение об исправлении кадастровой ошибки в сведениях.

По истечении шести месяцев со дня направления лицам, допустившим кадастровую ошибку, решения о необходимости устранения кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости о местоположении границ земельного участка орган кадастрового учета вправе внести изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя. Изменение в государственном кадастре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении кадастровой ошибки, осуществляется органом кадастрового учета с учетом сведений, содержащихся в предоставленных на кадастровый учет документах, с использованием картографической основы кадастра. При этом площадь земельного участка после исправления кадастровой ошибки может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в государственном кадастре недвижимости, не более чем на пять процентов.

В течение пяти рабочих дней со дня исправления кадастровой ошибки орган кадастрового учета обязан уведомить об этом правообладателя земельного участка в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Споры, возникающие в связи с исправлением кадастровой ошибки, рассматриваются в судебном порядке.

5 КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

5.1 Лица, осуществляющие кадастровую деятельность

Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Квалификационный аттестат выдается физическому лицу при условии соответствия данного лица следующим требованиям:

- 1) имеет гражданство Российской Федерации;
- 2) имеет среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное по имеющим государственную аккредитацию образовательным программам;
- 3) не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

Квалификационные аттестаты выдаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации при выдаче квалификационных аттестатов используют печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим наименованием. Квалификационный аттестат выдается без ограничения срока, территории его действия и является документом единого федерального образца. При этом квалификационный аттестат признается действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат, направляет в орган кадастрового учета уведомление о выдаче данного квалификационного аттестата и копию данного квалификационного аттестата в срок не более чем один рабочий день со дня выдачи данного квалификационного аттестата.

Аттестация проводится в форме квалификационного экзамена с применением автоматизированной информационной системы. Квалификационные экзамены принимаются квалификационной комиссией, формируемой органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. К сдаче квалификационных экзаменов допускаются лица, отвечающие установленным выше требованиям и не ограниченные в праве на обращение с заявлением о получении квалификационного аттестата.

Состав и порядок работы квалификационной комиссии, перечень документов, необходимых для получения квалификационного аттестата, порядок выдачи квалификационных аттестатов устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Программы квалификационных экзаменов, порядок их проведения, форма квалификационного аттестата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Квалификационный аттестат аннулируется в следующих случаях:

1) установления факта представления подложных документов кадастровым инженером для получения квалификационного аттестата;

2) поступления в квалификационную комиссию сведений о вступлении в законную силу приговора суда, предусматривающего наказание в виде лишения кадастрового инженера права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока, или решения суда, предусматривающего административное наказание в виде дисквалификации кадастрового инженера и соответственно лишения его права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока;

3) подачи кадастровым инженером в соответствующую квалификационную комиссию заявления об аннулировании своего квалификационного аттестата;

4) принятия в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, суммарное количество которых, составляет два-

дцать пять и более процентов от общего количества решений об осуществлении кадастрового учета и об отказе в осуществлении кадастрового учета, при условии, что общее количество таких решений должно быть не менее двадцати;

5) принятия за последние три года деятельности кадастрового инженера органом кадастрового учета десяти и более решений о необходимости устранения кадастровых ошибок в сведениях, связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства;

б) непредставления кадастровым инженером в орган кадастрового учета или соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уведомления об изменении, предоставляемых о себе сведений.

Решение об аннулировании квалификационного аттестата принимается квалификационной комиссией. В данном решении должны быть указаны обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, с обязательной ссылкой на соответствующие положения ФЗ № 221. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат, направляет копию решения об аннулировании такого квалификационного аттестата в течение одного рабочего дня со дня принятия данного решения в орган кадастрового учета, а также лицу, квалификационный аттестат которого в соответствии с данным решением аннулирован. Данная копия должна быть заверена должностным лицом указанного органа исполнительной власти. Квалификационный аттестат признается аннулированным и, следовательно, не действующим со дня внесения сведений о его аннулировании в государственный реестр кадастровых инженеров. Лицо, квалификационный аттестат которого аннулирован, вправе обжаловать решение об аннулировании квалификационного аттестата в судебном порядке.

Лицо, квалификационный аттестат которого аннулирован, не вправе обращаться повторно с заявлением о получении квалификационного аттестата:

1) в течение двух лет со дня принятия решения об аннулировании квалификационного аттестата, если этот аттестат анну-

лирован по одному из оснований, изложенных в пунктах 3-5 настоящего раздела,

2) в течение года со дня принятия решения об аннулировании квалификационного аттестата, если этот аттестат аннулирован по основанию, изложенному в пункте 6 настоящего раздела;

3) в течение срока, предусмотренного вступившим в законную силу приговором или решением суда, если квалификационный аттестат аннулирован по основанию, предусмотренному пунктом 2 настоящего раздела.

Лицо, квалификационный аттестат которого аннулирован по основанию, предусмотренному пунктом 1 настоящего раздела, не вправе обращаться повторно с заявлением о получении квалификационного аттестата.

1. Государственный реестр кадастровых инженеров ведется органом кадастрового учета.

2. В государственный реестр кадастровых инженеров вносятся следующие сведения о кадастровом инженере:

1) фамилия, имя, отчество;

2) страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации;

3) номер контактного телефона, почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;

4) дата выдачи квалификационного аттестата и идентификационный номер данного аттестата;

5) дата и основание аннулирования квалификационного аттестата, включая срок дисквалификации кадастрового инженера или срок, в течение которого кадастровый инженер лишен права осуществлять кадастровую деятельность;

6) сведения о форме организации кадастровой деятельности в объеме сведений, установленных порядком ведения государственного реестра кадастровых инженеров;

7) сведения о саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности, членом которой является кадастровый инженер (если кадастровый инженер является членом такой саморегулируемой организации);

8) сведения о результатах профессиональной деятельности кадастрового инженера в объеме сведений, установленных порядком ведения государственного реестра кадастровых инженеров.

Орган кадастрового учета в срок не более чем два рабочих дня со дня получения уведомления от кадастрового инженера, вносит в государственный реестр кадастровых инженеров сведения об указанном в таком уведомлении кадастровом инженере.

Сведения об аннулировании квалификационного аттестата кадастрового инженера орган кадастрового учета вносит в государственный реестр кадастровых инженеров в срок не более чем два рабочих дня со дня получения указанной копии решения.

Сведения о кадастровом инженере исключаются из государственного реестра кадастровых инженеров в случае поступления в орган кадастрового учета документа, подтверждающего смерть кадастрового инженера.

Кадастровый инженер обязан уведомить об изменении, предоставляемых о себе сведений, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший ему квалификационный аттестат, и орган кадастрового учета в срок не позднее, чем тридцать рабочих дней со дня изменения сведений. Соответствующее уведомление в письменной форме, заверенное подписью и печатью кадастрового инженера, представляется в указанные органы кадастровым инженером или его представителем лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении. Орган кадастрового учета вносит в государственный реестр кадастровых инженеров соответствующие изменения, касающиеся сведений о таком кадастровом инженере, в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

Содержащиеся в государственном реестре кадастровых инженеров сведения о кадастровом инженере являются общедоступными и предоставляются по запросам любых заинтересованных лиц в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Такие сведения предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня поступления соответствующего запроса, а также разме-

щаются на официальном сайте органа кадастрового учета в сети «Интернет».

Кадастровый инженер может выбрать следующие формы организации своей кадастровой деятельности:

- 1) в качестве индивидуального предпринимателя;
- 2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Кадастровый инженер вправе выбирать формы организации своей кадастровой деятельности и место ее осуществления самостоятельно.

Кадастровый инженер обязан уведомить орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший ему квалификационный аттестат, и орган кадастрового учета о выбранной форме организации своей кадастровой деятельности. Соответствующее уведомление в письменной форме, заверенное подписью и печатью кадастрового инженера, представляется в указанные органы кадастровым инженером или его представителем лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении в срок не позднее, чем тридцать рабочих дней со дня получения кадастровым инженером квалификационного аттестата.

Каждый кадастровый инженер должен иметь печать, штампы, бланки, на которых указываются, в частности, почтовый адрес, по которому осуществляется связь с кадастровым инженером, и идентификационный номер его квалификационного аттестата, а также электронную цифровую подпись.

Если кадастровый инженер осуществляет кадастровую деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом в качестве работника такого юридического лица, то договоры подряда на выполнение кадастровых работ, заключенные таким юридическим лицом, может выполнять только кадастровый инженер. При этом указанное юридическое лицо обязано:

- 1) иметь в штате не менее двух кадастровых инженеров, которые вправе осуществлять кадастровую деятельность;
- 2) обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц при выполнении соответствующих кадастровых работ.

Кадастровые инженеры вправе создавать на добровольной основе некоммерческие объединения в форме некоммерческого партнерства – саморегулируемой организации. Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности вправе осуществлять деятельность, соответствующую целям, для достижения которых они созданы, а именно:

1) представлять законные интересы своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в частности при рассмотрении спора, связанного с принятием органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении кадастрового учета;

2) разрабатывать, устанавливать и опубликовывать обязательные для выполнения всеми своими членами правила осуществления ими кадастровой деятельности, правила поведения при осуществлении этой деятельности, правила деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров;

3) осуществлять контроль за кадастровой деятельностью своих членов в части соблюдения требований законодательства;

4) получать от органа кадастрового учета информацию о результатах деятельности своих членов;

5) рассматривать жалобы на действия своих членов;

6) применять в отношении своих членов предусмотренные учредительными и иными внутренними документами меры ответственности;

7) способствовать повышению квалификации кадастровых инженеров.

Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности не вправе заключать договоры подряда на выполнение кадастровых работ.

5.2 Основание для выполнения кадастровых работ

Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства договора подряда на выполнение кадастровых работ.

В отдельных случаях, кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером на основании определения суда. Суд самостоятелен в выборе соответствующего кадастрового инженера.

По договору подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ с учетом требований ФЗ № 221, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы,

В результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости или объектов недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или о снятии с учета объекта недвижимости. Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ является публичным договором.

Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ. Договором подряда на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрено обязательство заказчика уплатить обусловленную договором подряда на выполнение кадастровых работ цену в полном объеме после осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы в соответствии с таким договором подряда.

Типовые договоры подряда на выполнение кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости и иных, имеющих существенное значение критериев, могут устанавливаться уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти

Типовые нормы времени выполнения кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение критериев могут устанавливаться органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, но, как правило, оговариваются соглашением между заказчиком и исполнителем.

5.3 Осуществление и результаты кадастровых работ

5.3.1 Образование земельных участков при выполнении кадастровых работ

Наиболее распространенным видом кадастровых работ является образование земельных участков. Согласно земельному законодательству, образование земельных участков происходит при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, образование земельных участков возможно:

- во-первых, путем образования новых земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- во-вторых, путем преобразования (раздела, объединения, перераспределения или выдела) уже существующих (сформированных и поставленных на государственный кадастровый учет) земельных участков;

Граждане, в том числе являющиеся индивидуальными предпринимателями, и юридические лица в процессе осуществления хозяйственной деятельности достаточно часто сталкиваются с необходимостью образования (формирования) земельных участков. В большинстве случаев такая необходимость связана с оформлением прав на участки, в том числе занятые объектами недвижимости, находящимися в собственности указанных лиц.

Приведем наиболее часто встречающиеся случаи образования (формирования) земельных участков.

Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В данном случае образование земельного участка происходит из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а не из конкретного земельного участка, то есть образование (формирование) участка происходит впервые.

Необходимость такого образования земельного участка, во-первых, может быть обусловлена целями его дальнейшего предоставления для строительства.

Во-вторых, нередки случаи, когда земельный участок предоставлялся физическому или юридическому лицу задолго до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, но до настоящего момента не был сформирован и поставлен на учет, то есть границы его не установлены на местности, участку не присвоен кадастровый номер. У указанных лиц имеются документы о предоставлении участка, как правило, на праве постоянного (бессрочного) пользования, но государственный кадастровый учет участка не проведен. В целях оформления прав на такой участок, в том числе путем его выкупа или приватизации, необходимо образовать (сформировать) такой участок. В данном случае образование участка также является первичным.

Образование земельного участка из существующего участка или участков.

Как было отмечено выше, образование земельных участков из уже существующих участков, осуществляется путем раздела, объединения, перераспределения или выдела. Образование земельных участков указанными способами возможно как из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (разграниченной или не разграниченной), так и из земельных участков, находящихся в частной собственности.

Раздел земельного участка.

С данным способом образования земельных участков наиболее часто сталкиваются собственники объектов недвижимости при оформлении ими земельных отношений под такими объектами или при отчуждении таких объектов иным лицам.

Одним из наиболее частых примеров необходимости образования земельных участков из участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, является случай, когда на таком участке находятся здания, строения, сооружения,

принадлежащие на праве собственности разным лицам. В частности, объекты недвижимости могут находиться на земельном участке, принадлежащем собственнику иных объектов недвижимости, расположенных на том же участке, на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Для оформления прав каждого собственника объекта недвижимости на отдельный земельный участок, занятый таким объектом, в том числе путем его выкупа (приватизации), необходимо сформировать такие участки, поставить их на государственный кадастровый учет.

Раздел земельного участка, находящегося в частной собственности, необходим, например, в случае, когда собственник объектов недвижимости, на нем расположенных, продает один или несколько таких объектов.

Помимо указанных случаев, нередки случаи раздела земельного участка, находящегося в аренде. В частности, такой раздел необходим при отчуждении собственником объектов недвижимости, расположенных на арендуемом им земельном участке, одного или нескольких таких объектов.

Следует отметить, что осуществление действий по разделу возможно при условии делимости изначального земельного участка. В противном случае оформление участка возможно в долевую собственность собственников объектов недвижимости или аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

Объединение земельных участков.

При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок. При этом участки, из которых путем объединения образован новый участок, прекращают свое существование.

Необходимость объединения земельных участков возникает, например, в случае, когда одному лицу принадлежат несколько смежных участков и это лицо намерено осуществить строительство на таких участках.

Выдел земельного участка.

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок,

из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Особенности процедуры выдела земельного участка в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения установлены ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Образование участка путем выдела освобождает его собственника от обязанностей, предусмотренных действующим законодательством в отношении владения, пользования и распоряжения долей в праве общей собственности на земельный участок. В частности, собственник земельного участка, образованного путем выдела, вправе самостоятельно распоряжаться им. В то время как для распоряжения участком, находящимся в долевой собственности, требуется согласие всех сособственников, а для распоряжения (путем отчуждения) долей в праве на земельный участок обязательно соблюдение преимущественного права остальных сособственников на такое отчуждение.

Перераспределение земельных участков.

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

Перераспределение смежных земельных участков может быть обусловлено хозяйственной необходимостью владельца одного участка использовать часть смежного участка и наоборот.

Для образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по сути, достаточно поставить такой участок на государственный кадастровый учет с соблюдением установленных законодательством требований к такой постановке.

Некоторые особенности образования земельных участков данным способом предусмотрены нормами земельного законодательства о предоставлении земельных участков для строительства.

Образование земельных участков путем раздела, объединения, перераспределения или выдела из уже существующих участков регулируется отдельными нормами земельного законодатель-

ства, которым установлены некие общие режимы такого образования.

Вместе с тем, законодательством установлены особенности образования земельных участков из уже существующих участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Это, помимо прочего, связано с тем, что образование новых земельных участков из указанных участков, должно осуществляться на основании решения органа власти, уполномоченного на распоряжение таким участком.

Земельным законодательством установлены общие принципы возникновения и сохранения прав на измененные и образованные земельные участки их правообладателями, а также особенности сохранения ограничений и обременений на такие участки.

При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все, образуемые в результате раздела, земельные участки. При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все, образуемые в результате такого раздела, земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками.

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности. Следует отметить, что образование земельного участка путем выдела возможно только в отношении участка находящегося в частной собственности (собственности физических и юридических лиц).

При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки. При объедине-

нии земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок в соответствии с гражданским законодательством.

При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

В случае образования земельного участка из участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (разграниченной или не разграниченной) и предоставленного лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования, возникает соответственно право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного срочного пользования на образуемые земельные участки.

Также следует отметить общее правило образования земельных участков, согласно которому сервитуты, а также иные обременения (ограничения) прав сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды, осуществляющее такое использование лицо имеет преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков.

Сохранение земельного участка, из которого осуществлено образование нового земельного участка, в измененных границах (измененный земельный участок) возможно в случаях:

- раздела земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан;

- выдела земельного участка в счет доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Таким образом, как в указанных случаях, так и в случае образования земельных участков иными способами, в том числе из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (как разграниченной, так и не разграниченной), арендатор такого участка вправе требовать заключения нового договора аренды на образованный или измененный участок на прежних условиях либо внесения изменений в ранее заключенный договор аренды.

При этом, как уже было отмечено, для образования земельных участков из участков, предоставленных на праве аренды, требуется согласие их арендаторов.

Сведения об образованных земельных участках подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости. При этом, согласно действующему законодательству, такие сведения носят временный характер.

Указанные сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект. Если по истечении пяти лет со дня постановки его на учет, не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

Особенности образования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

С 1 марта 2015 г. в России вступил в силу новый порядок формирования и предоставления земель из государственной и муниципальной собственности физическим и юридическим лицам [24].

Нововведения устанавливают новый основной принцип, при котором сначала происходит планирование использования территории, а затем предоставление земельного участка в соответствии с определенной ему функцией, а не наоборот, как было до внесения изменений.

Теперь образование земельных участков из земель или участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов: проект межевания территории, утвержденный в

соответствии с Градостроительным кодексом РФ, проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

При отсутствии утвержденного проекта межевания территории образование земельных участков из земель или участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Однако, возможно формирование земельного участка исключительно при наличии проекта межевания: из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории (то есть комплексной застройки), из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам, в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии (например, если надо снести квартал ветхого жилья и на его месте построить новое), в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами (то есть опять же в границах квартала), для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения (трубопроводы, ЛЭП и т.д.). Таким образом, масштабные вопросы освоения земельных участков требуют наличия проекта межевания, в остальных же случаях можно обойтись схемой расположения земельного участка.

В подготовке схемы земельного участка, помимо исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, могут участвовать граждане и юридические лица. Срок действия решения об утверждении схемы составляет два года. При этом если границы земельного участка, который образуется в соответствии со схемой расположения участка, пересекаются с границами участка или участков, образуемых в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным после дня утверждения схемы расположения участка и до истечения

срока действия решения о ее утверждении, образование земельного участка осуществляется в соответствии с утвержденной схемой его расположения.

С 1 марта 2015 г. установлен закрытый перечень документов - оснований перехода права на земельный участок, принадлежащий государству или муниципалитету. Основаниями возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, являются:

- решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

- договор купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

- договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

- договор безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

При этом по общему правилу продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, основным видом разрешенного использования которых является строительство зданий, сооружений, не допускается. Исключения составляют земельные участки, образованные в результате раздела участка, предоставленного некоммерческой организацией, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации.

Следует также отметить, что новые правила не предусматривают получение земли без торгов по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, а основными формами предоставления публичных земель для строительства являются аренда и аукцион.

При проведении аукциона запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона.

Земельный кодекс в редакции Закона № 171-ФЗ устанавливает различные способы перехода прав на государственный или муниципальный земельный участок.

1) В собственность за плату.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только на торгах. Без проведения торгов в специальном порядке осуществляется продажа земельных участков для комплексного освоения территории, для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, огородничества, дачного, фермерского хозяйства, для собственников зданий, сооружений либо помещений в них.

2) В собственность бесплатно.

Предоставление государственного или муниципального земельного участка гражданину или организации в собственность бесплатно осуществляется на основании решения уполномоченного органа. В том числе в следующих случаях: лицу, с которым заключен договор развития территории; религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения; муниципальным служащим, многодетным семьям.

3) В аренду (платное временное пользование) на торгах и без проведения торгов.

Без проведения торгов могут быть предоставлены земельные участки:

- юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента РФ;
- юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства РФ для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;
- юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта РФ для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;
- юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

- образованные из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды земельного участка;

- образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации, самой некоммерческой организации;

- для завершения строительства собственникам объектов незавершенного строительства;

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

- для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса;

- собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в некоторых случаях на праве оперативного управления;

- образованных в границах застроенной территории - лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

- гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

- при изъятии арендуемых гражданином или организацией земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

4) В безвозмездное (временное) пользование.

В безвозмездное пользование земельные участки могут быть предоставлены ограниченному кругу лиц. В частности, органам государственной власти и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным), казенным предприятиям, центрам истори-

ческого наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, в виде служебных наделов работникам организаций, религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет.

5) В постоянное (бессрочное) пользование.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно органам государственной власти и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным), казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона осуществляется в следующем порядке. Уполномоченный орган готовит и утверждает схему расположения земельного участка, если участок к этому моменту не образован (это только предстоит) и отсутствует утвержденный проект межевания территории. Если же образование участка предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения участка, уполномоченный орган обеспечивает выполнение кадастровых работ, а также постановку на кадастровый учет и регистрацию прав на участок (за исключением случаев, если участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена). После этого уполномоченный орган получает технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (исключение - случаи, когда в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства). После этих процедур уполномоченный орган принимает решение о проведении аукциона.

При этом по общему правилу объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона запрещено.

Немаловажно, что аукцион, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении участка граждан или компаний. В этом случае перечисленные подготовительные действия осуществляет само заинтересованное лицо.

Предусмотрен порядок однократного бесплатного предоставления земельного участка отдельным категориям граждан. Это граждане, имеющие трех и более детей, а также иные граждане и (или) некоммерческие организации, созданные гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, и отдельные категории граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации (Герои Социалистического Труда, Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации и т.п.).

Исключительное право на приобретение земельного участка в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

При этом, если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, либо если на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, а другим - на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них заключить договор аренды земельного участка, на котором расположены такие здание, сооружение, если ни один из указанных правообладателей не обратился с заявлением о приобретении права на земельный участок.

Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется общими, предусмотренными законом, способами: раздела, объединения, перераспределения или выдела.

Некоторые из указанных способов образования земельных участков из участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (как разграниченной, так и не разграниченной), имеют свои нюансы. В частности, такие нюансы имеются при: объединении земельных участков.

Земельным законодательством не допускается объединение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования. Данное правило не действует в случае, если все указанные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования одному лицу.

Земельным законодательством не допускается перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между их собственниками и (или) между собственниками земельных участков - физическими или юридическими лицами.

Таким образом, образование земельных участков из участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (как разграниченной, так и не разграниченной) путем перераспределения с участками, находящимися в частной собственности, законодательством запрещено. Данное правило не применяется в случае:

- перераспределения таких земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории;

- образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

Помимо указанного, порядок образования земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, также имеет ряд принципиальных особенностей.

В частности, Земельным кодексом Российской Федерации установлено, что образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений органов власти, уполномоченных на распоряжение соответствующим участком.

Указанного решения не требуется в следующих случаях:

- раздела земельных участков, предоставленных садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям граждан, а также земельных участков, предоставленных гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения;

- образования земельных участков из земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- образования земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории;

- перераспределения земельных участков.

Исходя из выше сказанного, решение об образовании земельных участков из участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, необходимо в случае их образования путем раздела или объединения (с учетом указанных выше исключений).

При этом получение указанного решения при образовании земельного участка путем выдела не требуется, так как выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. Учитывая принцип разграничения государственной собственности на землю, заложенный Земельным кодексом Российской Федерации, нахождение земельного участка в долевой публичной собственности не допускается.

Следовательно, решение органа государственной власти, уполномоченного на распоряжение соответствующим земельным участком, необходимо лишь в случаях образования участков двумя указанными выше способами с учетом обозначенных выше исключений.

Следует отметить, что указанное решение принимается уже после постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, который, как было отмечено, носит временный характер.

Решение об образовании земельных участков из участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (как разграниченной, так и не разграниченной) и образуемых в результате раздела или объединения, может быть принято на основании заявлений землепользователей, землевладельцев, арендаторов последних.

К указанному заявлению в обязательном порядке должны быть приложены:

- кадастровые паспорта образуемых земельных участков или кадастровый паспорт образуемого земельного участка;
- правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

Как уже было сказано выше, сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости в отношении образованных земельных участков, носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер с момента государственной регистрации прав на образованный земельный участок.

Особенности образования многоконтурных земельных участков (единых землепользований).

Многоконтурным земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с действующим законодательством и представляют собой несколько замкнутых контуров.

Часть земной поверхности в пределах отдельного контура границы многоконтурного земельного участка не является земельным участком (объектом недвижимости) либо частью многоконтурного земельного участка. Граница отдельного контура может совпадать с границей части многоконтурного земельного

участка, если в пределах указанного контура установлено, либо устанавливается ограничение (обременение) вещных прав на такой многоконтурный земельный участок.

Каждый контур границы многоконтурного земельного участка отделяется от других контуров его границы иными земельными участками или землями (т.е. контуры границы многоконтурного земельного участка не имеют общих характерных точек границ).

С учетом приведенных ниже особенностей осуществляется подготовка необходимых для государственного кадастрового учета документов, государственный кадастровый учет и предоставление сведений государственного кадастра недвижимости в отношении, образуемых после 1 марта 2008 г. многоконтурных земельных участков, а также в отношении ранее учтенных земельных участков, которым при осуществлении государственного кадастрового учета не было присвоено наименование «единое землепользование», но границы которых, представляют собой несколько замкнутых контуров.

Ранее учтенными земельными участками, которым при осуществлении государственного кадастрового учета было присвоено наименование «единое землепользование» являются только те земельные участки, государственный кадастровый учет которых был осуществлен по правилам Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (утратил силу с 17 мая 2008 г.) в соответствии с Порядком ведения государственного реестра земель кадастрового района, утвержденным Приказом Росземкадастра от 15 июня 2001 г. № П/119.

Подготовка необходимых для государственного кадастрового учета документов, государственный кадастровый учет и предоставление сведений государственного кадастра недвижимости в отношении иных ранее учтенных земельных участков, границы которых представляют собой несколько замкнутых контуров, осуществляются с учетом настоящих особенностей.

При предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости о ранее учтенных единых землепользованиях в соответствующем документе, предусмотренном ФЗ № 221 от 24 июля 2007 г., приводится наименование ранее учтенного земель-

ного участка («единое землепользование») и его состав (количество, кадастровые номера, входящих в состав ранее учтенного единого землепользования земельных участков, а также их наименования («условные» или «обособленные» земельные участки).

Особенности раздела ранее учтенных единых землепользований установлены пунктом 60 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 04 февраля 2010 г. № 42. При этом образуемым при разделе ранее учтенного единого землепользования земельным участкам в случае многоконтурности их границ наименование «единое землепользование» при осуществлении государственного кадастрового учета не присваивается.

Образование многоконтурных земельных участков осуществляется по общим правилам образования земельных участков.

В отношении многоконтурных земельных участков применимы следующие способы образования земельных участков:

- образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- образование из земельных участков в результате раздела, выдела и перераспределения.

Многоконтурный земельный участок не может быть образован в результате объединения обычных земельных участков (т.е. земельных участков, не являющихся многоконтурными), поскольку объединение применяется только в отношении смежных земельных участков (земельных участков, имеющих общие границы (части границы)). Следовательно, многоконтурные земельные участки не могут быть образованы в результате объединения земельных участков, не имеющих общих границ (частей границ).

Между тем поставленный на государственный кадастровый учет многоконтурный земельный участок либо ранее учтенное единое землепользование могут быть источником образования новых земельных участков.

В данном случае многоконтурный земельный участок либо ранее учтенное единое землепользование могут быть объединены с другим земельным участком, в том числе многоконтурным, при условии, что такие земельные участки по одному или более контуров их границ являются смежными.

В результате указанных объединений может быть образован новый многоконтурный земельный участок либо (если в результате объединения будет утрачен признак многоконтурности) обычный земельный участок, а существование исходных земельных участков (включая исходный многоконтурный земельный участок либо ранее учтенное единое землепользование) прекращено с момента государственной регистрации прав на образуемые земельные участки.

Перераспределение может быть осуществлено как между несколькими смежными многоконтурными земельными участками, так и между несколькими смежными многоконтурными земельными участками и обычными земельными участками. В результате такого перераспределения может быть образовано несколько других многоконтурных земельных участков и (или) обычных земельных участков, а существование исходных земельных участков прекращено с момента государственной регистрации прав на образуемые земельные участки. Обязательным условием осуществления перераспределения является наличие у исходных земельных участков смежных границ.

При выделе земельного участка из многоконтурного земельного участка одновременно могут быть образованы один или несколько многоконтурных земельных участков и (или) один или несколько обычных земельных участков. При этом многоконтурный земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах.

Часть многоконтурного земельного участка может быть образована:

- в пределах одного контура границы (такая часть может полностью совпадать с контуром либо может быть образована из части контура);

- в пределах нескольких контуров границы (такая часть может полностью совпадать с несколькими контурами либо может быть образована из частей контуров).

Во втором случае образуется часть многоконтурного земельного участка, граница которой представляет собой несколько контуров (многоконтурная часть многоконтурного земельного участка).

Особенности формирования земельных участков под линейными объектами кадастрового учета.

Линейные объекты в силу их технических особенностей и, как правило, большой протяженности размещаются на значительном количестве земельных участков (в том числе под их поверхностью), которые принадлежат разным лицам, относятся к различным категориям земель и имеют различные виды разрешенного использования. При этом протяженность линейных объектов может достигать нескольких тысяч километров и пересекать границы не только муниципальных образований, но и субъектов Российской Федерации.

На сегодняшний день существует целый ряд проблем, возникающих при предоставлении земельных участков для размещения линейных объектов, определении правового режима земельных участков, на которых расположены линейные объекты, установлении охранных зон, а также при последующей эксплуатации, реконструкции, ремонте линейных объектов.

В федеральных законах достаточно часто используется понятие «линейные объекты». Вместе с тем, как правило, данное понятие раскрывается через перечисление видов таких объектов, число которых при этом не является исчерпывающим. При этом общие понятия, определяющие признаки таких объектов, в законодательстве отсутствует. Так, согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации к линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Водным кодексом Российской Федерации к числу таких объектов причисляются также мосты, подводные и подземные переходы, трубопроводы, подводные линии связи.

Принимая во внимание обширность и многообразие типологии линейных объектов, не представляется возможным дать полный перечень линейных объектов в федеральном законе. Очевидно, что линейным объектам, в отличие от других объектов капитального строительства, свойственны определенные конструктивные особенности, присущие инженерно-техническим сооружениям, а также большая протяженность.

Существенная проблема связана с понятием вещи, состоящей из частей, которые в свою очередь могли бы являться самостоятельными вещами. В отечественном законодательстве отсутствуют известные зарубежным правовым порядкам правила, закрепляющие критерии, при которых включение одной вещи в состав другой вещи может означать потерю качеств самостоятельного объекта прав у первой из них.

В развитие положений гражданского законодательства Российской Федерации часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации была дополнена статьей, которой вводится понятие «Единый недвижимый комплекс». Так, недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Таким образом, выбранное направление реформирования гражданского законодательства Российской Федерации в части объектов гражданских прав, определило необходимость выделения в качестве отдельного вида именно линейных объектов с подчеркнутыми особенностями, заключающимися в сложном составе взаимосвязанных объектов, в том числе расположенных на одном земельном участке. При этом к таким объектам применяются правила о неделимых вещах, а, соответственно, устанавливаются их главные признаки - невозможность раздела в натуре без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения, а также сохранение свойств, при замене отдельных составных частей.

Очевидно, что дальнейшее развитие правового регулирования в части размещения линейных объектов и связанных с этим земельных правоотношений, не может обойтись без введения в законодательство о градостроительной деятельности понятия

«линейный объект» в качестве общего определения, что позволит избежать широкого толкования на практике, оптимизировать процедуры размещения линейных объектов, а, учитывая наличие ряда специальных законов, регулирующих отношения, связанные с размещением линейных объектов, повысить уровень законодательства в различных отраслях.

Предусмотренные действующим законодательством универсальные процедуры предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, зачастую не учитывают особенности конструкции, способы размещения линейных объектов, что приводит к возникновению существенных затруднений на практике как при первичном предоставлении, так и при последующем использовании таких земельных участков.

Необходимость образования земельного участка, его кадастрового учета, оформления какого-либо права на него влечет существенные экономические и административные издержки юридических лиц - собственников линейных объектов, которые не всегда являются оправданными с точки зрения соотношения количества необходимых для выполнения процедур с конечным результатом, что в итоге перекладывается на потребителей, как в части повышения тарифов, повышения стоимости подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, так и в части отсутствия газификации, электрификации, транспортного обслуживания целых населенных пунктов.

По существу формирование земельных участков на период строительства является действием, направленным на создание земельных участков, которые не предназначены для какого-либо дальнейшего использования в гражданском обороте, что свидетельствует о необходимости поиска иного подхода к оформлению земельных правоотношений применительно к линейным объектам.

При этом, возникает вопрос о необходимости внесения изменений в земельное законодательство с целью установления возможности использования земель и земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для отдельных видов работ, связанных с размещением, эксплуатаци-

ей и ремонтом линейных объектов, без принятия решения о предоставлении земельного участка, а на основании разрешения соответствующего органа.

Действующее законодательство предусматривает лишь два способа предоставления для строительства земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности – с предварительным согласованием места размещения объекта и без предварительного согласования места размещения объекта. При этом ни одна из данных процедур в полной мере не учитывает особенности линейных объектов. Так, при предоставлении земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта варианты размещения объектов капитального строительства (в том числе линейных объектов) определяются посредством проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами. Однако в настоящее время ни один федеральный закон не регулирует порядок и степень участия каких-либо государственных органов, органов местного самоуправления или различных организаций в процедуре предварительного согласования места размещения объекта, что является почвой для возникновения различных злоупотреблений на практике. Кроме того, перечень таких согласований определяется органами местного самоуправления по своему усмотрению при отсутствии каких-либо прозрачных критериев для оценки целесообразности получения того или иного согласования.

Процедура предоставления земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта также не позволяет в полной мере учитывать специфику всей процедуры размещения линейного объекта, прежде всего из-за необходимости проведения торгов по продаже земельного участка или права его аренды, что противоречит сложившимся рыночным условиям деятельности отраслевых организаций, в том числе субъектов естественных монополий, в данных сферах экономики.

Следует отметить, что совершенствование порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности предусмотрено Федеральным законом № 171 от 23 июня 2014 года «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации», которым с 1 марта

2015 года внесены принципиальные дополнения в Земельный кодекс Российской Федерации, предусматривающие решение ряда проблем, возникающих в процессе предоставления и использования земельных участков для строительства и эксплуатации линейных объектов. К ним можно отнести:

- изменение процедуры предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе для строительства;

- установление закрытого перечня случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (в том, числе для размещения объектов, предназначенных для газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения);

- правила и сроки заключения договоров аренды земельных участков, в том числе предназначенных для строительства, размещения и эксплуатации линейных объектов;

- особенности использования земельных участков для проведения инженерных изысканий, ремонта линейного объекта и геологического изучения недр;

- особенности заключения договора аренды земельного участка, полностью или частично находящегося в охранной зоне линейного объекта, заключающиеся в необходимости включения в такой договор условий допуска представителей собственника линейного объекта или организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к таким объектам в целях обеспечения их безопасности;

- правила заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Целевое назначение земель различных категорий не всегда позволяет осуществить строительство и размещение линейных объектов без перевода таких земель из одной категории в другую, либо проведения иных дополнительных процедур, помимо прямо предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Так, на основании Земельного кодекса Российской Федерации использование земель сельскохозяйственного назначения

или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

В то же время для целей эксплуатации линейных объектов требуется перевод земельного участка в состав земель промышленности и иного специального назначения.

Проведение процедур перевода является длительным, дорогостоящим, а в некоторых случаях и избыточным мероприятием.

Площадь земельных участков, необходимая для строительства (реконструкции) линейных объектов и подлежащая оформлению значительно больше, чем площадь земельного участка, необходимая для последующей эксплуатации линейных объектов.

При этом перевести из одной категории в другую части земельного участка невозможно, в связи с чем, возникает необходимость проведения полного комплекса кадастровых работ по формированию земельных участков и их постановке на кадастровый учет.

Кроме того, в существенном обновлении и совершенствовании нуждаются положения законодательства Российской Федерации, регулирующие порядок проведения рекультивации нарушенных земель, в том числе в результате строительства линейных объектов (постановление Правительства Российской Федерации от 23 февраля 1994 года № 140 «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы», приказ Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов Российской Федерации № 525, Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству № 67 от 22 декабря 1995 года «Об утверждении Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы»). При этом необходимость проведения рекультивации предусматривается и в отношении земель, нарушенных или загрязненных при использовании лесов для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов (приказ Федерального агентства лесного хо-

зайства от 10 июня 2011 года № 223 «Об утверждении Правил использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов»).

Остается недостаточно урегулированным вопрос о возможности и порядке размещения линейных объектов на землях, относящихся к категории особо охраняемых территорий и объектов.

В целом, основным направлением совершенствования порядка определения правового режима земельных участков является переход от деления земель на категории к определению их разрешенного использования на основании документов территориального планирования и градостроительного зонирования. При этом необходимо обратить особое внимание на установление переходных положений, обеспечивающих защиту земель сельскохозяйственного назначения, особо охраняемых природных территорий и других особо ценных земель.

То есть, необходимо законодательное закрепление возможности размещения линейных объектов в различных территориальных зонах без изменения границ таких зон, а также порядок определения видов разрешенного использования таких земельных участков.

Подпунктом 2 части 3 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации (предыдущая редакция) предусмотрено, что установление публичного сервитута допускается для использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры. В новой редакции Земельного кодекса Российской Федерации (ст. 39.23) допускается устанавливать сервитут на публичных землях для размещения сооружений связи, специальных информационных знаков, защитных сооружений, для проведения изыскательских работ, связанных с пользованиями недрами. Согласно новой редакции п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации вместо «прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации», сервитут устанавливается для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов.

Новая редакция Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что сервитут на земельный участок или

другую служащую вещь может быть установлен для размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов коммунального назначения (водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, сооружений связи и иных подобных объектов). Господствующей вещью может являться объект недвижимости, для использования которого сооружается объект коммунального назначения, или сам объект коммунального назначения. Сервитут позволяет собственнику господствующей вещи осуществлять в границах земельного участка или другой служащей вещи строительные, эксплуатационные, ремонтные, восстановительные работы в отношении объекта коммунального назначения и осуществлять его реконструкцию, для чего вправе производить земляные работы, размещать необходимую специальную технику, устройства и приспособления.

Важным инструментом регулирования отношений с некоторыми правообладателями земельных участков должен стать усовершенствованный институт изъятия земель для государственных нужд.

Принятие ряда «специальных законов» (Федеральный закон от 1 декабря 2007 года № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в 2012 году, «О развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), предусматривающих «упрощенный» механизм изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд свидетельствует о том, что существующее правовое регулирование порядка изъятия земельных участков не позволяет в полной мере эффективно и своевременно осуществить такое изъятие, в том числе для решения важных государственных задач.

В связи с этим в законодательство Российской Федерации внесены изменения, предусматривающие расширение и конкретизацию оснований для изъятия, упрощение процедуры изъятия земельных участков, используемых субъектами естественных монополий для строительства, реконструкции, эксплуатации и ремонта линейных объектов, у частных собственников для государственных и муниципальных нужд, предусмотрев возможность изъятия за счет средств субъектов естественных монополий, с последующей передачей изымаемых земельных участков в собственность последних.

Градостроительным кодексом Российской Федерации не устанавливались какие-либо особенности утверждения проекта планировки территории (проекта межевания территории в составе проекта планировки территории) применительно к размещению линейных объектов, в связи с чем, размещение линейного объекта (независимо от его технических характеристик и протяженности) всегда должно было сопровождаться разработкой и утверждением проекта планировки территории.

Вместе с тем, такой подход с учетом ранее обоснованного выделения линейных объектов в качестве особого вида объектов гражданских прав и объектов капитального строительства, не мог быть признан эффективным, поскольку предусматривал проведение большого количества излишних процедур, не направленных на достижение итогового результата по размещению линейного объекта. К таким случаям можно отнести, например, размещение линейно-кабельных сооружений на землях сельскохозяйственного назначения.

В связи с этим назрела необходимость подготовки и внесения изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части особенностей порядка разработки и утверждения, а также уточнения состава документации по планировке территории, применяемой при размещении линейных объектов.

Существенное значение для обеспечения безопасной эксплуатации линейных объектов имеет необходимость законодательного решения проблем, связанных с обеспечением режима безопасного функционирования линейных объектов и необходимостью недопущения и ликвидации нарушений режима охранных зон.

С точки зрения законодательства охранные зоны относятся к зонам с особыми условиями использования территорий.

Особенность правового режима таких зон состоит в ограничении (обременении) прав собственников, пользователей и арендаторов земельных участков, расположенных в границах этих зон.

Вместе с тем, законодательство о порядке установления охранных зон разрознено, отсутствует единый орган, уполномоченный осуществлять нормативно-правовое регулирование в данной области, не разграничены полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в части принятия таких решений в зависимости от видов линейных объектов, что создает правовую неопределенность на практике, являющуюся причиной возникновения споров, в том числе разрешаемых в судебном порядке.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации для охранных зон.

Таким образом, по общему правилу, ограничение прав на землю в виде ограничения хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах сопровождается принятием акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Вместе с тем, отдельными положениями законодательства Российской Федерации предусматривается установление таких ограничений, не требующее издание актов органов государственной власти или органов местного самоуправления в отношении охранных зон линейных объектов. К числу таких случаев можно отнести:

- установление особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности на основании решения суда (Земельный кодекс Российской Федерации);

- установление охранной зоны объектов электросетевого хозяйства путем внесения организацией, которая владеет таким объектом электросетевого хозяйства, в государственный кадастр

недвижимости сведений о границах такой зоны (Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160);

- установление особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности в охранных зонах магистральных трубопроводов (Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденных Минтопэнерго России 29 апреля 1992 года).

Необходимо обратить внимание, что законодательство Российской Федерации, в том числе подзаконные акты нуждаются как в актуализации применительно к сегодняшним условиям размещения и эксплуатации линейных объектов, так и в юридической систематизации разграничения полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления не только в части принятия решений об установлении границ охранных зон линейных объектов, но и в части контроля за использованием земельных участков в таких границах и ответственности лиц, нарушающих правовой режим таких земельных участков.

Следует также обратить внимание на установление административной ответственности за осуществление в охранных зонах и зонах минимально допустимых расстояний магистральных трубопроводов действий, запрещенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, а равно осуществление деятельности в пределах охранных зон и зонах минимально допустимых расстояний магистральных трубопроводов без соответствующих разрешений организации – собственника магистрального трубопровода или уполномоченной ею организации.

Требуется четкого законодательного разрешения вопроса о моменте, с которого начинается действие ограничений прав на землю, возникающих в связи с установлением в связи с размещением линейных объектов зон с особыми условиями использования территорий, поскольку действующие положения законодательных актов в полной мере не обеспечивают прозрачность правового регулирования данного вопроса.

Большое количество нарушений режима использования земельных участков в охранных зонах связано, в первую очередь, с отсутствием информации об этих зонах в государственном кадастре недвижимости.

Безопасная эксплуатация трубопроводов, особенно вблизи населенных пунктов, так же как и безопасность населения, в современных условиях могут быть обеспечены только при условии внесения в нормативные правовые документы положений о необходимости и порядке внесения сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий в государственный кадастр недвижимости, а также о последствиях отсутствия таких сведений в государственном кадастре недвижимости.

В настоящее время отмечается рост числа физических и юридических лиц - собственников земельных участков, которые предпринимают меры (в том числе мошеннического характера) в целях получения обогащения за счет выставления неприемлемых требований по размеру арендной платы или по возмещению убытков, в том числе упущенной выгоды, связанных с использованием государственными компаниями – субъектами естественных монополий принадлежащих им земельных участков. Следует отметить, что ставки арендной платы по договорам аренды на период строительства объектов варьируются в диапазоне: от трех копеек до 1200 руб. за 1 кв. метр, то есть наибольший размер арендной платы превышает наименьший в 40 тысяч раз.

При этом в соответствии с законодательством Российской Федерации арендная плата за пользование государственными и муниципальными земельными участками, на которых размещаются объекты магистрального трубопроводного транспорта, признается регулируемой ценой, максимальный размер которой предусмотрен законодательством и не может быть изменен в целях сдерживания роста тарифов.

Целесообразно рассмотреть возможность законодательного ограничения максимальной величины арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности [67].

Другим направлением совершенствования законодательства в части урегулирования финансовых отношений между собственниками земельных участков и лицами, осуществляющими строительство, размещение и эксплуатацию линейных объектов может

являться ограничение на законодательном уровне размера платы за установление сервитута.

Вопрос о финансовых взаимоотношениях владельцев различных линейных объектов с правообладателями земельных участков, а также между собственниками линейных объектов, также нуждается в законодательном разрешении. До настоящего времени не урегулирован порядок согласования владельцами автомобильных дорог и владельцами инженерных коммуникаций условий переноса (переустройства) инженерных коммуникаций, а также порядок выплаты компенсаций убытков владельцам инженерных коммуникаций в связи с таким переносом.

5.3.2 Результаты кадастровых работ

Результатом кадастровых работ индивидуального предпринимателя или юридического лица является межевой план, технический план или акт обследования.

Межевой план.

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.

В межевом плане указываются сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей земельного участка, новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или

земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений земельного участка или земельных участков.

Если местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

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 земельных участков, либо границ частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым или измененным 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 земельных участках, сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе кадастра, а также сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ. [26].

В случае образования земельного участка в соответствии с утвержденными схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, проектом межевания территории, проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков обязательным приложением к межевому плану является данная схема, этот проект или эта проектная документация, за исключением случая, если проект межевания территории уже представлялся в орган кадастрового учета [24].

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Местоположение отдельных час-

тей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом № 221 от 24 июля 2007 г. требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского законодательства, земельного законодательства, лесного законодательства, водного законодательства, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам. Если образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории, проекта межевания земельного участка или земельных участков или иного предусмотренного федеральным законом до-

кумента, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и заверяется электронной цифровой подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Особенности подготовки межевого плана в отношении многоконтурного земельного участка.

Межевой план в отношении многоконтурного земельного участка оформляется в соответствии с требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412, с учетом следующих особенностей.

В отношении многоконтурного земельного участка оформляется один межевой план независимо от количества кадастровых кварталов, в границах которых расположен такой многоконтурный земельный участок.

Количество контуров границы многоконтурного земельного участка дополнительно указывается при заполнении реквизита «1» титульного листа межевого плана.

При заполнении межевого плана обозначение контура границы многоконтурного земельного участка приводится в виде обозначения (либо кадастрового номера) земельного участка и заключенного в скобки числа, записанного арабскими цифрами (например, 36:01:39000:123(1)). При этом число в скобках обозначает порядковый номер контура границы.

Для обозначения характерных точек границы многоконтурного земельного участка применяется сквозная нумерация.

В случае если новые земельные участки образуются в результате перераспределения земельных участков, в том числе многоконтурного земельного участка, протокол образования земельных участков заполняется без указания в обозначении частей исходных земельных участков, включаемых в состав образуемых земельных участков, порядкового номера контура границы.

В случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по образованию земельных участков и при таком

образовании исходный многоконтурный земельный участок сохраняется в измененных границах (является измененным земельным участком), при подготовке межевого плана контурам границы измененного многоконтурного земельного участка присваиваются новые обозначения (с учетом порядкового номера контура границы).

При заполнении реквизитов «1» и «2» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» в графе «3» соответствующих таблиц при необходимости указываются обозначения контуров либо учетные номера контуров границы многоконтурного земельного участка.

Если для расчета предельно допустимой погрешности определения площади геометрических фигур, образованных проекцией контуров границы многоконтурного земельного участка, применялись различные формулы, в таблицу реквизита «4» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» перед сведениями о многоконтурном земельном участке построчно вносятся сведения о контурах его границы, в том числе обозначение контура или учетный номер контура, его площадь и примененная формула для расчета предельной допустимой погрешности определения площади с подставленными в указанную формулу значениями.

Сведения о каждом контуре образуемого (уточняемого) многоконтурного земельного участка в таблицах реквизитов «1» и «2» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» отделяются строкой, в которую включаются обозначение контура границы или его учетный номер. При этом сведения вносятся в порядке возрастания порядкового номера контура границы.

Часть земной поверхности, ограниченная замкнутым контуром границы многоконтурного земельного участка, помимо внешней границы может иметь внутреннюю границу. При заполнении вышеуказанных таблиц в данном случае сначала приводится список характерных точек внешней границы или соответственно частей внешней границы, а затем сведения о внутренней границе. Сведения о внешней и внутренней границе отделяются в таблицах друг от друга одной не заполняемой строкой.

В графе «3» таблицы реквизита «4» разделов «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» указывается площадь многоконтурного земельного участка и величина предельной допустимой погрешности определения площади многоконтурного земельного участка ($P \pm \text{дельта } P$), а также в порядке возрастания порядковых номеров контуров границы многоконтурного земельного участка: порядковый номер контура в скобках, площадь контура границы и величина предельной допустимой погрешности определения такой площади (например, (1) 123 кв.м \pm 20 кв.м).

Если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по образованию земельных участков из ранее учтенного единого землепользования и при этом новые земельные участки образованы в результате раздела земельных участков, входящих в состав единого землепользования, такие входящие в состав единого землепользования земельные участки сохраняются в измененных границах (измененные обособленные или условные земельные участки). В данном случае сведения о таких измененных обособленных или условных земельных участках включаются в реквизит «2» и «3» раздела «Сведения об измененных земельных участках и их частях». При этом вместо учетного номера части указывается кадастровый номер такого земельного участка, в качестве характеристики части указывается наименование земельного участка («обособленный земельный участок» или «условный земельный участок»).

Каждый контур образуемого (или измененного) многоконтурного земельного участка должен быть обеспечен доступом от земель или земельных участков общего пользования. Такой доступ может быть обеспечен посредством:

- установления зоны с особыми условиями использования территории (например, охранной зоны), если установление такой зоны предусмотрено в соответствии с действующим законодательством применительно к соответствующему земельному участку или объекту недвижимости, расположенному на таком земельном участке;

- обеспечения доступа от земель или земельных участков общего пользования (в том числе посредством установления сер-

витута) к каждому контуру границы многоконтурного земельного участка.

Во втором случае в графе «2» таблицы раздела «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» построчно указываются кадастровый номер или обозначение многоконтурного земельного участка, а также в порядке возрастания порядковых номеров контуров границы многоконтурного земельного участка - обозначения соответствующих контуров границы или учетные номера контуров границы.

Если доступ обеспечен посредством установления зоны с особыми условиями использования территории, в графе «3» таблицы раздела «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» указываются слова «доступ обеспечен посредством установления зоны (указывается наименование зоны, ее индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс и т.п.), а также основание установления (реквизиты акта органа государственной власти, органа местного самоуправления либо, если зона установлена в силу закона - реквизиты соответствующего законодательного акта). Если соответствующая зона не имеет непосредственного доступа к землям или земельным участкам общего пользования, дополнительно приводится обозначение или кадастровый номер земельного участка, обеспечивающего такой доступ.

Если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о зоне с особыми условиями использования территории, посредством которой обеспечен доступ для многоконтурного земельного участка к землям или земельным участкам общего пользования, копия документа, подтверждающего установление указанной зоны, включается в состав приложения межевого плана.

В раздел «Заключение кадастрового инженера» включаются дополнительные сведения о порядке образования многоконтурного земельного участка, об особенностях обеспечения доступа к землям или земельным участкам общего пользования, а также по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, - дополнительное обоснование результатов кадастровых работ.

В разделе «Схема расположения земельных участков» отображаются все контуры границы многоконтурного земельного участка в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения. Если при соблюдении данного условия изображение не помещается на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного раздела, в том числе с применением выносок (врезок).

При образовании многоконтурного земельного участка из ранее учтенного единого землепользования на Схеме расположения земельных участков отображаются все земельные участки, входящие в состав данного единого землепользования и являющиеся источником образования многоконтурного земельного участка (обособленные или условные земельные участки).

Если доступ для многоконтурного земельного участка к землям или земельным участкам общего пользования обеспечен посредством установления зоны с особыми условиями использования территории, на Схеме расположения земельных участков отображаются границы такой зоны.

Порядок согласования местоположения границ земельных участков.

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с заинтересованными лицами в случаях уточнения местоположения границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнения местоположения границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Предметом согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка. Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка, или согласовывать местоположение границ на возмездной.

Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями, либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

От имени государственных или муниципальных учреждений, казенных предприятий, органов государственной власти или органов местного самоуправления в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона, либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. При этом, в согласовании местоположения границ от имени собственников вправе участвовать также представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав общего имущества указанных собственников), представитель собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения – решением общего собрания собственников таких долей (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц), представитель членов садоводческого, огороднического или дачного не-

коммерческого объединения граждан - решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения (если соответствующий смежный земельный участок расположен в пределах территории данного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования). В согласовании местоположения границ от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления вправе участвовать представитель данного органа, уполномоченный на такое согласование доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа. Нотариальное удостоверение этой доверенности не требуется.

В согласовании местоположения границ земельных участков, предназначенных для размещения автомобильных дорог общего пользования федерального значения, от своего имени вправе участвовать Государственная компания «Российские автомобильные дороги».

Границы земельных участков, образуемых при безвозмездной передаче военного недвижимого имущества из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга либо муниципальную собственность, подлежат согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга либо органом местного самоуправления муниципального образования, в собственность которых подлежит безвозмездной передаче указанное имущество. При этом границы земельного участка считаются согласованными при наличии письма органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга либо органа местного самоуправления муниципального образования о согласовании границ земельного участка с приложением согласованного проекта границ земельного участка либо при наличии в акте согласования границ земельного участка подписи уполномоченного должностного лица соответствующего органа.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земель-

ных участков на местности или без установления границ земельных участков на местности. Заинтересованное лицо вправе потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности. В этом случае такое согласование осуществляется с установлением соответствующих границ на местности.

Согласование местоположения границ проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц в следующих случаях:

1) земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;

2) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

3) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами.

В случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями, либо публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования.

Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в следующих случаях:

1) в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3) земельные участки, в отношении которых выполняются кадастровые работы, являются лесными участками.

В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны:

1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

2) сведения о кадастровом инженеру, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса, смежных с ним земельных

участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков), либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки;

4) порядок ознакомления с проектом межевания (межевым планом), место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

6) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) в письменной форме обоснованных возражений о местоположении границ земельных участков после ознакомления с проектом межевания (межевым планом).

Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не менее чем тридцать дней до дня проведения данного собрания. При этом указанный в пункте 6 срок не может составлять менее чем пятнадцать дней со дня получения заинтересованным лицом соответствующего извещения. Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным о проведении данного собрания. При проведении согласования местоположения границ земельных участков в индивидуальном порядке выше перечисленные требования о порядке извещения заинтересованных лиц не применяются.

При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан:

1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;

2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;

3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

При проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в государственном кадастре недвижимости).

Акт согласования местоположения границ

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение порядка извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются судебном порядке.

Технический план.

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.

В техническом плане указываются сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки его на учет, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет такого объекта недвижимости, сведения о части или частях такого объекта недвижимости в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей такого объекта недвижимости, новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений такого объекта недвижимости.

Технический план состоит из графической и текстовой частей.

В графической части технического плана здания, сооружения или объекта незавершенного строительства воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке. Графическая часть технического плана помещения представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения такого помещения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения такого помещения.

Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.

Местоположение помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения на плане здания или сооружения либо на плане соответствующей части здания или сооружения.

В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также сведения об использованной при подготовке технического плана здания, сооружения или объекта незавершенного строительства геодезической основе кадастра.

Сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на

ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта таких объектов недвижимости. Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта такого объекта недвижимости. Сведения о помещении, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в котором расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в котором расположено помещение, а также изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение. В случае отсутствия данных документов соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, и для созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а для бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется электронной цифровой подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Технический план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Технический план многоквартирного дома содержит информацию, необходимую для осуществления кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

Акт обследования.

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 подготавливается в форме электронного документа и заверяется электронной цифровой подписью кадастрового инженера, подготовившего такой акт. Акт обследования, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой акт.

Проекты межевания.

В ряде случаев, подготовку перечисленных выше, документов предваряет разработка проектов межевания, которые подразделяются на два вида: проекты межевания территорий и проекты межевания участков, выделяемых из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в коллективно-долевой собственности граждан.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных зе-

мельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Проект межевания земельного участка или земельных участков подготавливается кадастровым инженером и утверждается решением общего собрания участников долевой собственности либо решением собственника земельной доли или земельных долей.

При подготовке проекта межевания, подлежащего утверждению общим собранием участников долевой собственности, кадастровый инженер обеспечивает правообладателям земельного участка или земельных участков, из которых будут выделяться земельные участки в счет земельной доли или земельных долей, органу местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка возможность ознакомиться с этим проектом до его утверждения и представить предложения о его доработке.

Следует отметить, что процедуры межевания в градостроительной сфере, проводимые в последние 10-15 лет, проходили достаточно бессистемно. К сожалению, архитекторами допускалась практика случайного расположения конфигураций объектов, расположенных на территориальных участках.

Наименьшую тщательность проектировщики проявляли в отношении планирования промышленных зон. Отмечается потеря планировочной чистоты при проектировании.

Многие планы, изготовленные более 5 лет назад, содержат в себе противоречивые данные, касающиеся расположения красных линий. Большое количество схем зональных участков игнорируют существующие границы. Отмечается наличие планов участков, сформированных по обрезу фундамента, то есть у границы плоскости, на которой стоит надземная конструкция зданий [67].

Подобные нарушения говорят о неосведомленности, беспечности и небрежности исполнителей, которые занимались работами по разработке проектов межевания территорий.

6 КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ

Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

1) земельных участков, кадастровые сведения о которых не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

2) земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

3) зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ:

1) осуществляется уточнение местоположения границ земельных участков;

2) осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

3) обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами;

4) обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;

5) обеспечивается исправление кадастровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

Повторное выполнение комплексных кадастровых работ на территории определенного кадастрового квартала не допускается.

Комплексные кадастровые работы не выполняются в отношении:

1) земельных участков, являющихся предметом договоров о комплексном освоении территории;

2) земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории.

Заказчиком комплексных кадастровых работ является уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района или городского округа, а в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе таким заказчиком является орган исполнительной власти указанного субъекта Российской Федерации.

Финансирование выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, городских округов, в том числе за счет средств, направляемых в бюджеты субъектов Российской Федерации в виде субсидий из федерального бюджета. Порядок определения общего объема средств федерального бюджета, ежегодно предусматриваемых на такое финансирование, и порядок распределения между бюджетами субъектов Российской Федерации субсидий из федерального бюджета устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Порядок определения общего объема средств бюджета субъекта Российской Федерации, ежегодно предусматриваемых на финансирование выполнения комплексных кадастровых работ, и порядок распределения этих средств и средств, направленных в бюджет субъекта Российской Федерации в виде указанных субсидий из федерального бюджета, между бюджетами муниципальных районов, городских округов, входящих в состав данного субъекта Российской Федерации, устанавливаются законом о бюджете субъекта Российской Федерации.

Комплексные кадастровые работы выполняются кадастровыми инженерами на основании государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ, заключенного заказчиком комплексных кадастровых работ с индивидуальным предпринимателем, или юридическим лицом.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

Форма карты-плана территории и требования к ее подготовке, а также форма акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требования к его подготовке установлены Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 387 [58]. Форма карты-плана приведена в Приложении Г.

В карту-план территории включаются сведения о:

1) земельных участках, кадастровые сведения о которых не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, в том числе земельных участках, границы которых представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями, земельных участках, государственный кадастровый учет которых был осуществлен в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре недвижимости и которым при осуществлении такого учета было присвоено наименование «единое землепользование»;

2) земельных участках, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

3) зданиях, сооружениях, а также объектах незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке.

Карта-план территории состоит из текстовой и графической частей.

В состав текстовой части карты-плана территории включаются:

1) пояснительная записка с указанием оснований выполнения комплексных кадастровых работ, сведений о территории выполнения комплексных кадастровых работ, об учетных номерах кадастровых кварталов, являющихся территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы, включая реквизиты полученных для выполнения комплексных кадастровых работ кадастровых планов территории указанных кадастровых кварталов, реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (в том числе в составе проекта планировки территории), реквизиты документа, устанавливающего распределение земельных участков в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении граждан, и иных сведений о территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы;

2) сведения об объектах недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ (в том числе полученные в результате выполнения комплексных кадастровых работ), в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

3) акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;

4) заключение или заключения согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков, обязательным приложением к которым являются указанные возражения.

Графическая часть карты-плана территории состоит из документов, подготовленных в результате выполнения комплексных кадастровых работ, а именно: схемы границ земельных участков, составленной с применением картографической основы государственного кадастра недвижимости или иного картографического материала, соответствующего требованиям, предъявляемым к картографической основе государственного кадастра недвижимости, в том числе карт (планов), представляющих собой фотопланы местности в масштабе 1:5000 и в более крупном масштабе, сведений, содержащихся в использованном при выполнении комплексных кадастровых работ кадастровом плане территории; схемы расположения элементов планировочной структуры, включенной в материалы по обоснованию утвержденного проек-

та планировки территории (при наличии); схемы организации улично-дорожной сети; схемы границ территорий объектов культурного наследия; схемы границ зон с особыми условиями использования территорий; чертежей межевания территории, включенных в проект межевания территории, и других данных, необходимых для определения местоположения границ земельных участков, утвержденных в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Графическая часть карты-плана включает следующие разделы: «Схема границ земельных участков»; «Сведения об уточняемых земельных участках»; «Сведения об образуемых земельных участках»; «Сведения об уточняемых земельных участках, необходимые для исправления кадастровых ошибок в сведениях о местоположении их границ»; «Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке»; «Сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, необходимые для исправления кадастровых ошибок в сведениях об описании их местоположения». Перечисленные разделы включаются в состав карты-плана территории в зависимости от видов объектов недвижимости, в отношении которых выполнялись комплексные кадастровые работы.

На схеме границ земельных участков отображаются:

1) местоположение границ земельных участков, в отношении которых выполнялись комплексные кадастровые работы;

2) местоположение границ земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, но, в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись;

3) местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которое устанавливается в ходе выполнения комплексных кадастровых работ, в том числе в целях исправления ошибок;

4) местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, но, в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись.

Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках»

включается в состав карты-плана территории, если в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ расположены земельные участки, описание местоположения границ которых отсутствует в ГКН или не соответствует требованиям, предъявляемым к описанию местоположения границ земельных участков, и в результате выполнения комплексных кадастровых работ осуществлено уточнение местоположения границ таких земельных участков.

Раздел «Сведения об образуемых земельных участках» включается в состав карты-плана территории, если в результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается образование:

- земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами;
- земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами.

Раздел «Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке» включается в состав карты-плана территории, если в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, описание местоположения которых отсутствует в ГКН или не соответствует требованиям к описанию местоположения контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, и в результате выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Разделы «Сведения об уточняемых земельных участках, необходимые для исправления кадастровых ошибок в сведениях о местоположении их границ», «Сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, необходимые для исправления кадастровых ошибок в сведениях об описании их местоположения» включаются в состав карты-плана территории, если в результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается исправление кадастровых ошибок в сведениях о

местоположении границ земельных участков, об описании местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке.

Карта-план территории подготавливается в форме электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью кадастрового инженера, а также в форме документа на бумажном носителе. Все документы или их копии, представленные или подготовленные для включения в состав карты-плана территории в форме документа на бумажном носителе, включаются в ее состав в виде электронного образа бумажного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, или копии этого документа.

Карта-план территории представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного электронной цифровой подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

При изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке карты-плана территории, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии изменяет XML-схемы, при этом обеспечивает на официальном сайте возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим (утратившим актуальность) версиям.

Информация о требованиях к совместимости, квалифицированному сертификату ключа проверки электронной подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности электронной цифровой подписи кадастрового инженера, размещается на официальном сайте.

Схема, Акт согласования, заключение комиссии, копия документа об утверждении карты-плана территории, а также документы, которые подлежат включению в состав Приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных электронной цифровой подписью кадастрового инженера, подготовившего карту-план территории.

Электронный образ документа должен обеспечивать визу-

альную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла. Для сканирования документов используется полноцветный режим с разрешением 300 dpi.

Карта-план территории, направляемая заказчику комплексных кадастровых работ для утверждения в форме документа на бумажном носителе, прошивается и скрепляется подписью и оттиском печати кадастрового инженера на обороте последнего листа карты-плана территории.

В случае если комплексные кадастровые работы выполнялись несколькими кадастровыми инженерами, карта-план территории скрепляется подписью и оттиском печати каждого кадастрового инженера, выполнявшего комплексные кадастровые работы.

Оформление карты-плана территории в форме документа на бумажном носителе может производиться с применением средств компьютерной графики, а также комбинированным способом. Внесение текстовых сведений вручную (от руки) производится разборчиво тушью, чернилами или пастой синего или черного цвета. Опечатки, подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления не допускаются. Все исправления в карте-плане территории должны быть заверены подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера.

Оформление карандашом разделов карты-плана территории в форме документа на бумажном носителе, в том числе входящих в состав графической части, не допускается.

Карта-план территории в форме документа на бумажном носителе оформляется на листах формата А4. Реквизиты Схемы могут оформляться на листах больших форматов.

Незаполненные реквизиты разделов текстовой части карты-плана территории в форме документа на бумажном носителе не исключаются, в таких реквизитах проставляется прочерк.

Состав сведений карты-плана территории в форме элек-

тронного документа должен соответствовать составу сведений, содержащихся в утвержденной заказчиком карте-плане территории в форме документа на бумажном носителе.

Карта-план территории составляется на основе сведений ГКН об определенной территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы (кадастровые планы территории), утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории соответствующего элемента или соответствующих элементов планировочной структуры, либо проекта межевания земельного участка или земельных участков, утвержденного в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» либо проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, либо проекта организации и застройки территории садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан или другого устанавливающего распределение земельных участков в таком объединении документа.

Для определения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ также используются материалы землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, материалы и данные федерального, территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов, ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления муниципальных районов, органах местного самоуправления городских и сельских поселений, органах местного самоуправления городских округов, документы о правах на землю и иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков.

Для подготовки карты-плана территории используются:

1) документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);

2) нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;

3) решения о предварительном согласовании мест размещения объектов, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;

4) вступившие в законную силу судебные акты.

Указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются, за исключением проекта межевания земельного участка или земельных участков, документов, устанавливающих распределение земельных участков в садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях граждан, документов о правах на землю и иных документов, содержащих сведения о местоположении границ земельных участков.

Если карта-план территории составлялась на основе проекта межевания территории, который не направлялся в орган кадастрового учета, такой документ или его копия включается в состав Приложения.

Копии проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, иных документов, устанавливающих распределение земельных участков в садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях граждан, в состав Приложения включаются в виде графических изображений, содержащих, в том числе сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа.

Ниже представлен порядок выполнения комплексных кадастровых работ.

1) Разработка проекта карты-плана территории.

2) Согласование местоположения границ земельных участков путем проведения заседаний согласительной комиссии по этому вопросу.

3) Утверждение заказчиком комплексных кадастровых работ карты-плана территории.

4) Представление карты-плана территории в орган кадастрового учета.

При выполнении комплексных кадастровых работ исполнитель комплексных кадастровых работ:

1) получает или собирает документы, содержащие необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ исходные данные;

2) уведомляет правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, о начале выполнения таких работ;

3) представляет в орган кадастрового учета заявление об учете адресов правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, и заявления о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии с предоставленными правообладателями этих объектов и заверенными в установленном порядке копиями документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости;

4) подготавливает проект карты-плана территории;

5) представляет проект карты-плана территории, в том числе в форме документа на бумажном носителе, заказчику комплексных кадастровых работ для его рассмотрения и утверждения;

6) участвует в установленном настоящим Федеральным законом порядке в работе согласительной комиссии и оформляет проект карты-плана территории в окончательной редакции;

7) представляет в орган кадастрового учета соответствующее заявление и карту-план территории в срок, установленный контрактом на выполнение комплексных кадастровых работ.

Комплексные кадастровые работы выполняются только при наличии утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории соответствующего элемента или соответствующих элементов планировочной структуры, либо проекта межевания земельного участка или земельных участков, утвержденного в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного на-

значения», либо проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков. В отношении земельных участков, расположенных на территориях садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, комплексные кадастровые работы выполняются при наличии утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории или проекта организации и застройки территории такого объединения либо другого устанавливающего распределение земельных участков в таком объединении документа. Для определения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ также используются материалы землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, материалы и данные федерального, территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов, ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления муниципальных районов, органах местного самоуправления городских и сельских поселений, органах местного самоуправления городских округов, документы о правах на землю и иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков.

Имеющиеся в распоряжении заказчика комплексных кадастровых работ материалы и необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ сведения, в том числе сведения государственного кадастра недвижимости (в электронном виде), государственного адресного реестра (в электронном виде), сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и других систем и (или) архивов органов местного самоуправления, предоставляются индивидуальному предпринимателю, или юридическому лицу, после заключения государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ. Получение иных необходимых для

выполнения работ материалов исполнитель комплексных кадастровых работ осуществляет самостоятельно. Правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимости вправе предоставить исполнителю комплексных кадастровых работ имеющиеся у них материалы и документы в отношении объектов недвижимости, а также заверенные в установленном порядке копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, для внесения сведений об этих объектах недвижимости в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в установленном порядке.

По требованию правообладателя объекта недвижимости, являющегося объектом комплексных кадастровых работ, исполнитель комплексных кадастровых работ без взимания платы обязан указать на местности местоположение границ земельных участков в соответствии с подготовленным проектом карты-плана территории.

Правообладатели объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, не вправе препятствовать выполнению комплексных кадастровых работ и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости исполнителю комплексных кадастровых работ.

В течение десяти рабочих дней со дня заключения контракта на выполнение комплексных кадастровых работ заказчик комплексных кадастровых работ обеспечивает информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения комплексных кадастровых работ путем:

- 1) размещения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование) муниципальных правовых актов или правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган исполнительной власти такого субъекта Российской Федерации;

2) размещения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии официального сайта);

3) размещения или обеспечения размещения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ на информационных щитах органов местного самоуправления муниципального района, городского округа или поселения, на территориях которых планируется выполнение комплексных кадастровых работ, органа кадастрового учета, органов управления садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан и на иных информационных щитах, расположенных на территории, на которой планируется выполнение комплексных кадастровых работ;

4) направления извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в орган местного самоуправления поселения, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, в случае, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган местного самоуправления муниципального района, для размещения на официальном сайте поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии официального сайта);

5) направления извещения в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, в случае, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган местного самоуправления, для размещения на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и для опубликования в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации, иной официальной информации;

б) направления извещения в орган кадастрового учета для размещения на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Исполнитель комплексных кадастровых работ направляет извещение о начале выполнения комплексных кадастровых работ

по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ (при наличии таких сведений в государственном кадастре недвижимости).

Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, орган местного самоуправления поселения, орган кадастрового учета не более чем в течение трех рабочих дней со дня получения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ размещают такое извещение на своих официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при их наличии). Такое извещение должно быть доступно для прочтения в течение не менее чем тридцать дней со дня его размещения. Указанный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации также обеспечивает опубликование извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации, иной официальной информации.

В извещении о начале выполнения комплексных кадастровых работ должна быть указана следующая информация.

1) Сведения о субъекте Российской Федерации, муниципальном образовании, населенном пункте, уникальные учетные номера кадастровых кварталов, а также иные сведения, позволяющие определить местоположение территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы. Если комплексные кадастровые работы выполняются на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дополнительно указывается наименование такого некоммерческого объединения. Если комплексные кадастровые работы выполняются на территории лесничества или лесопарка, в описании территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы, дополнительно указываются наименование лесничества или лесопарка, номера лесных кварталов.

2) Планируемый период выполнения комплексных кадастровых работ и график их выполнения.

3) Сведения о заказчике комплексных кадастровых работ, в том числе его адрес и (или) адрес электронной почты и номер контактного телефона.

4) Сведения об исполнителе комплексных кадастровых работ, в том числе его адрес и (или) адрес электронной почты и номер контактного телефона, а также сведения о саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений, если кадастровый инженер или кадастровые инженеры, которые будут выполнять комплексные кадастровые работы, являются членами такой организации.

Форма извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ утверждена Приказом Минэкономразвития России от 23.04.2015 № 254 «Об утверждении формы извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ и примерной формы и содержания извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ».

Если в отношении объектов недвижимости планируется выполнение комплексных кадастровых работ, правообладатели этих объектов недвижимости вправе представить в письменной форме в течение тридцати рабочих дней со дня опубликования извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ исполнителю комплексных кадастровых работ сведения об адресе правообладателя и (или) об адресе электронной почты правообладателя. В отношении объектов недвижимости, которые расположены на территории выполнения комплексных кадастровых работ и считаются ранее учтенными объектами недвижимости, но сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, заинтересованные лица вправе предоставить заверенные в установленном порядке копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости. Исполнитель комплексных кадастровых работ обязан представить в орган кадастрового учета для внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости:

1) заявления о внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости с приложением полученных от указанных в настоящей части лиц копий документов, заверенных в установ-

ленном порядке и устанавливающих или подтверждающих права на объекты недвижимости, которые расположены на территории выполнения комплексных кадастровых работ и считаются ранее учтенными объектами недвижимости, но сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, - до дня начала разработки проекта карты-плана территории;

2) заявление об учете адреса правообладателя с приложением сведений об адресах и (или) адресах электронной почты, полученных в порядке, установленном настоящей частью, - не менее чем за пять дней до дня опубликования, размещения и направления извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, содержащего в том числе уведомление о завершении подготовки проекта карты-плана территории.

Уточнение местоположения границ земельных участков осуществляется исходя из сведений, содержащихся в документах, ГКН. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельных участков оно определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таких земельных участках местоположение их границ определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и градостроительного законодательства с учетом границ, существующих на местности пятнадцать и более лет и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, красных линий, которые обозначают существующие границы территорий общего пользования.

При уточнении местоположения границ земельных участков, расположенных в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, местоположение границ этих земельных участков определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории или проектом организации и застройки территории такого объединения граждан либо другим устанавли-

вающим распределение земельных участков в таком объединении граждан документом.

При уточнении местоположения границ земельного участка, его площадь, не должна быть:

1) меньше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, более чем на десять процентов;

2) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с федеральным законом для земель соответствующих целевого назначения и разрешенного использования;

3) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.

Местоположение границ образуемых земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, или земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории.

При выполнении комплексных кадастровых работ на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан также может быть установлено местоположение границ земельных участков, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории или проектом организации и застройки территории такого объединения граждан либо другим устанавливающим распределение земельных участков в таком объединении граждан документом, но сведения о которых не внесены в государственный кадастр недвижимости.

Если для образования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», утвержден проект межевания земельного участка или земельных участков, а в целях установления местоположения границ лесных участков разработана проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, местоположение границ земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и лесных участков при выполнении комплексных кадастровых работ устанавливается в соответствии с указанными документами.

Площадь земельного участка, определенная в процессе комплексных кадастровых работ, может отличаться от площади такого земельного участка, указанной в документе, и в соответствии с которым определялось местоположение границ такого земельного участка, не более чем на десять процентов.

Согласование местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется согласительной комиссией, формируемой в течение двадцати рабочих дней со дня заключения контракта на выполнение комплексных кадастровых работ органом местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы, либо органом местного самоуправления муниципального района, если объекты комплексных кадастровых работ расположены на межселенной территории, либо исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы.

В состав согласительной комиссии включаются по одному представителю от:

1) исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы;

2) федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих полномочия собственника в отношении соответствующей

щих объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности;

3) органа местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы, а также органа местного самоуправления муниципального района, если в состав его территории входят указанные поселения или если объекты комплексных кадастровых работ расположены на межселенной территории;

4) органа кадастрового учета;

5) органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

6) саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер (в случае, если он является членом саморегулируемой организации).

В состав согласительной комиссии также включаются представитель уполномоченного в области градостроительной деятельности исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, представитель уполномоченного в области градостроительной деятельности органа местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы, и председатели правлений садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, если комплексные кадастровые работы выполняются в отношении объектов недвижимости, расположенных на территориях таких объединений граждан.

Председателем согласительной комиссии является глава городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы, либо глава муниципального района, если объекты комплексных кадастровых работ расположены на межселенной территории, либо уполномоченное ими лицо. Председателем согласительной комиссии, формируемой в связи с выполнением комплексных кадастровых работ на территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, является лицо, уполномоченное органом исполнительной власти

соответствующего субъекта Российской Федерации - города федерального значения.

Типовой регламент работы согласительной комиссии утверждается исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы. Регламент работы согласительной комиссии утверждается сформировавшим ее органом.

К полномочиям согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполняются комплексные кадастровые работы, относятся:

1) рассмотрение возражений заинтересованных лиц, относительно местоположения границ земельных участков;

2) подготовка заключения согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений заинтересованных лиц, относительно местоположения границ земельных участков, в том числе о нецелесообразности изменения проекта карты-плана территории в случае необоснованности таких возражений или о необходимости изменения исполнителем комплексных кадастровых работ карты-плана территории в соответствии с такими возражениями;

3) оформление акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ;

4) разъяснение заинтересованным лицам, возможности разрешения земельного спора о местоположении границ земельных участков в судебном порядке.

В целях согласования местоположения границ земельных участков, являющихся объектами комплексных кадастровых работ и расположенных в границах территории выполнения этих работ, согласительная комиссия проводит заседание, на которое приглашаются заинтересованные лица, и исполнитель комплексных кадастровых работ.

Извещение о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, содержащее в том числе уведомление о завершении подготовки проекта карты-плана территории, публикуется, размещается и направляется заказчиком комплексных кадастро-

вых работ способами, установленными настоящим Федеральным законом для опубликования, размещения и направления извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ, не менее чем за пятнадцать рабочих дней до дня проведения указанного заседания. Примерная форма и содержание извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В целях обеспечения ознакомления заинтересованных лиц с установленным при выполнении комплексных кадастровых работ местоположением границ земельных участков заказчик комплексных кадастровых работ размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии официального сайта) проект карты-плана территории одновременно с извещением о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков и направляет указанные документы в следующие инстанции:

- 1) исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, для размещения на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- 2) орган кадастрового учета для размещения на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- 3) согласительную комиссию.

Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, орган кадастрового учета в срок не более чем три рабочих дня со дня получения документов размещают извещение о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков и проект карты-плана территории на своих официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Согласительная комиссия обеспечивает ознакомление любых лиц с проектом карты-плана территории, в том числе в форме документа на бумажном носителе, в соответствии с регламентом работы согласительной комиссии.

На заседании согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков представляется проект карты-плана территории, разъясняются результаты выполнения комплексных кадастровых работ, порядок согласования местоположения границ земельных участков и регламент работы согласительной комиссии.

При выполнении комплексных кадастровых работ согласование местоположения границ проводится в отношении земельных участков, местоположение границ которых подлежит обязательному согласованию.

Возражения заинтересованного лица, относительно местоположения границ земельного участка, могут быть представлены в письменной форме в согласительную комиссию в период со дня опубликования извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков до дня проведения данного заседания, а также в течение тридцати пяти рабочих дней со дня проведения первого заседания согласительной комиссии.

Возражения относительно местоположения границ земельного участка должны содержать сведения о лице, направившем данные возражения, в том числе фамилию, имя и (при наличии) отчество, а также адрес правообладателя и (или) адрес электронной почты правообладателя, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с местоположением границ земельного участка, кадастровый номер земельного участка (при наличии) или обозначение образуемого земельного участка в соответствии с проектом карты-плана территории. К указанным возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, направившего данные возражения, на такой земельный участок, или иные документы, устанавливающие или удостоверяющие права на такой земельный участок, а также документы, определяющие или определявшие местоположение границ при образовании такого земельного участка (при наличии).

Акты согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ и заключения согласительной комиссии, оформляются согласительной комиссией в форме документов на бумажном носителе, которые хранятся органом, сформировавшим согласительную комиссию.

Акт согласования заверяется (заверяются) подписью председателя согласительной комиссии и оттиском печати органа местного самоуправления городского округа или поселения, которым сформирована согласительная комиссия (при наличии такой печати). Акт согласования, оформленный на нескольких листах, прошивается и скрепляется подписью председателя согласительной комиссии и оттиском печати органа местного самоуправления городского округа или поселения, которым сформирована согласительная комиссия (при наличии такой печати), на обороте последнего листа Акта согласования. Форма акта согласования границ при проведении комплексных кадастровых работ приведена в Приложении Д.

При согласовании местоположения границ или частей границ земельного участка в рамках выполнения комплексных кадастровых работ местоположение таких границ или их частей считается:

1) согласованным, если возражения относительно местоположения границ или частей границ земельного участка не представлены заинтересованными лицами, а также в случае, если местоположение таких границ или частей границ установлено на основании вступившего в законную силу судебного акта, в том числе в связи с рассмотрением земельного спора о местоположении границ земельного участка;

2) спорным, если возражения относительно местоположения границ или частей границ земельного участка представлены заинтересованными лицами, за исключением случаев, если земельный спор о местоположении границ земельного участка был разрешен в судебном порядке.

По результатам работы согласительной комиссии составляется протокол заседания согласительной комиссии, форма и содержание которого утверждаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также составляется заключение согласительной комиссии о результатах рас-

смотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков.

В течение двадцати рабочих дней со дня истечения срока представления предусмотренных возражений согласительная комиссия направляет заказчику комплексных кадастровых работ для утверждения оформленный исполнителем комплексных кадастровых работ проект карты-плана территории в окончательной редакции и необходимые для его утверждения материалы заседания согласительной комиссии.

Земельные споры о местоположении границ земельных участков, не урегулированные в результате предусмотренного настоящей статьей согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполнены комплексные кадастровые работы, после оформления акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ разрешаются в судебном порядке.

Наличие или отсутствие утвержденного заключения согласительной комиссии не препятствует обращению в суд для разрешения земельных споров о местоположении границ земельных участков, расположенных на территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы.

7 МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ КАК ИНФОРМАЦИОННАЯ ОСНОВА КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

7.1 Общие положения ведения государственного мониторинга земель

Государственный мониторинг земель является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды) и представляет собой систему наблюдений, оценки и прогнозирования, направленных на получение достоверной информации о состоянии земель, об их количественных и качественных характеристиках, их использовании и о состоянии плодородия почв [3].

Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

Задачами государственного мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка и прогнозирование этих изменений, выработка предложений о предотвращении негативного воздействия на земли, об устранении последствий такого воздействия;

2) обеспечение органов государственной власти информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, включая реализацию полномочий по государственному земельному надзору (в том числе для проведения административного обследования объектов земельных отношений);

3) обеспечение органов местного самоуправления информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, в том числе по муниципальному земельному контролю;

4) обеспечение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Осуществление государственного мониторинга земель в отношении земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий, используемых или предоставленных для нужд сельского хозяйства, регулируется Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 101-ФЗ «О государственном регулировании

обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» [10].

Результаты государственного мониторинга земель систематизируются и хранятся в государственном фонде данных государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды). Информация о результатах государственного мониторинга земель является общедоступной.

Порядок осуществления государственного мониторинга земель устанавливается приказом Минэкономразвития России от 26 декабря 2014 г. № 852 «Об утверждении Порядка осуществления государственного мониторинга земель, за исключением земель сельскохозяйственного назначения» [56]. Приведенный выше документ определяет механизм осуществления государственного мониторинга земель, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

Государственный мониторинг земель в Российской Федерации осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Порядок организации деятельности и взаимодействия территориальных органов и структурных подразделений Росреестра при осуществлении государственного мониторинга земель устанавливается Росреестром.

В рамках государственного мониторинга земель осуществляются систематические наблюдения за фактическим состоянием и использованием земель, выявление изменений состояния земель, оценка качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов, оценка и прогнозирование развития негативных процессов, обусловленных природными и антропогенными воздействиями, выработка предложений о предотвращении негативного воздействия на земли, об устранении последствий такого воздействия, обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Государственный мониторинг земель подразделяется на мониторинг использования земель и мониторинг состояния земель.

В рамках мониторинга использования земель осуществляется наблюдение за использованием земель и земельных участков в соответствии с их целевым назначением.

Полученные по итогам мониторинга использования земель сведения используются при осуществлении государственного земельного надзора для обеспечения органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан информацией об использовании земель.

В рамках мониторинга состояния земель осуществляются наблюдение за изменением количественных и качественных характеристик земель, в том числе с учетом данных результатов наблюдений за состоянием почв, их загрязнением, захламлением, деградацией, нарушением земель, оценка и прогнозирование изменений состояния земель.

При проведении мониторинга состояния земель выявляются количественные характеристики изменения площадей земель и земельных участков различных категорий, видов разрешенного использования и видов земельных угодий.

При проведении мониторинга состояния земель выявляются изменения качественных характеристик состояния земель под воздействием следующих негативных процессов: подтопления и затопления, переувлажнения, заболачивания, эрозии, опустынивания земель, загрязнения земель тяжелыми металлами, радионуклидами, нефтью и нефтепродуктами, другими токсичными веществами, захламления отходами производства и потребления, вырубок и гарей на землях лесного фонда, образования оврагов, оползней, селевых потоков, карстовых и других процессов и явлений, влияющих на состояние земель.

При осуществлении государственного мониторинга земель необходимые сведения получают с использованием:

- а) дистанционного зондирования (съемки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов);
- б) сети постоянно действующих полигонов, эталонных стационарных и иных участков;
- в) наземных съемок, наблюдений и обследований (сплошных и выборочных);

г) сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости;

д) землеустроительной документации;

е) материалов инвентаризации и обследования земель, утвержденных в установленном порядке;

ж) сведений о количестве земель и составе угодий, содержащихся в актах органов государственной власти и органов местного самоуправления;

з) данных, представленных органами государственной власти и органами местного самоуправления;

и) результатов обновления картографической основы (результатов дешифрирования ортофотопланов или сведений топографических карт и планов);

к) данных государственного лесного реестра, а также лесохозяйственных регламентов лесничеств (лесопарков).

Съемки, наблюдения и обследования, осуществляемые в ходе проведения государственного мониторинга земель, в зависимости от срока и периодичности проведения делятся на:

а) базовые (проводятся для получения данных об использовании и состоянии земель на момент начала осуществления государственного мониторинга земель);

б) периодические (проводятся для получения данных об использовании и состоянии земель за период 3-х лет);

в) оперативные (проводятся для получения данных об использовании и состоянии земель на текущий момент).

При подготовке итоговых материалов государственного мониторинга земель указывается, какие виды съемки, наблюдения и обследования использовались.

В ходе осуществления государственного мониторинга земель Росреестр запрашивает сведения об использовании и состоянии земельных участков у федеральных органов исполнительной власти, к компетенции которых относится регулирование деятельности в отношении той или иной категории земель или вида разрешенного использования земельных участков, а также у федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, осуществляющих полномочия собственника в отношении земельных участков, находящихся соответст-

венно в собственности Российской Федерации, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, или земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Предоставление сведений (мониторинга использования и мониторинга состояния земель) осуществляется на основании запросов Росреестра, направляемых в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица Росреестра, либо в форме документа на бумажном носителе (в случае невозможности направления в форме электронного документа).

Органы государственной власти и органы местного самоуправления представляют сведения (мониторинга использования и мониторинга состояния земель) в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица соответствующего органа власти, либо в форме документа на бумажном носителе (в случае невозможности направления в форме электронного документа).

В качестве объектов государственного мониторинга земель определяются земли (независимо от форм собственности и форм осуществляемого на них хозяйствования) субъекта Российской Федерации в целом, административного муниципального образования (муниципальный район, городское поселение, городской округ, иные муниципальные образования), постоянно действующего полигона, эталонного стационарного участка, а также земельный участок или группа земельных участков.

При проведении мониторинга использования земель земельные участки изучаются в соответствии с установленными для них категориями и видами разрешенного использования.

Каждый объект государственного мониторинга земель описывается набором показателей, определяющих его состояние и использование.

Показателями мониторинга использования земель являются:

- общая площадь земель (земельных участков) соответствующей категории (для объекта государственного мониторинга земель – земли определенной категории, установленной ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации);

- общая площадь земельных участков, имеющих соответствующий вид разрешенного использования (в случае, если государственный мониторинг земель проводится в отношении земельных участков, имеющих определенный вид разрешенного использования);

- площадь земель или земельных участков, в отношении которых выявлено использование их не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- площадь земель или земельных участков, в отношении которых выявлено неиспользование земель и земельных участков;

- площадь земель или земельных участков, в отношении которых выявлены иные нарушения земельного законодательства, за исключением порчи земель;

- площадь распределения земель по формам собственности (в разрезе категорий и видов разрешенного использования), исходя из данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- площадь застроенных земель в разрезе категорий;

- общая площадь внесенных в государственный кадастр недвижимости земель лесного фонда по видам использования лесов;

- иные показатели, определенные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Показателями мониторинга состояния земель являются:

а) количественные показатели состояния земель:

- общая площадь земель (земельных участков) соответствующей категории (в разрезе категорий земель, установленных ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации);

- общая площадь земельных участков, имеющих соответствующий вид разрешенного использования (в случае если государственный мониторинг земель проводится в отношении земельных участков, имеющих определенный вид разрешенного использования);

- общая площадь земельных участков общего пользования, внесенных в государственный кадастр недвижимости, занятых

улично-дорожной сетью, коммуникациями, скверами, парками, городскими лесами (для земель населенных пунктов);

- общая площадь санитарно-защитных и охранных зон объектов, внесенных в государственный кадастр недвижимости, расположенных на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землях для обеспечения космической деятельности, землях обороны, безопасности и иного специального назначения;

- количество объектов, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, расположенных на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землях для обеспечения космической деятельности, землях обороны, безопасности и иного специального назначения, в отношении которых отсутствуют сведения в государственном кадастре недвижимости санитарно-защитных и (или) охранных зонах (в случае если установление таких зон предусмотрено законодательством);

- общая площадь учтенных в государственном кадастре недвижимости санитарно-защитных и охранных зон объектов, расположенных на землях особо охраняемых территорий и объектов;

- количество объектов, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, расположенных на землях особо охраняемых территорий и объектов, в отношении которых отсутствуют сведения в государственном кадастре недвижимости о санитарно-защитных и (или) охранных зонах (в случае если установление таких зон предусмотрено законодательством Российской Федерации);

б) качественные показатели состояния земель (с указанием степени развития негативного процесса):

- площадь земель, подверженных линейной эрозии (слабая, средняя, сильная, очень сильная степень развития);

- площадь земель, подверженных опустыниванию (слабая, средняя, сильная, очень сильная степень развития);

- площадь подтопленных земель (слабая, средняя, сильная степень развития);

- площадь заболоченных земель (слабая, средняя, сильная степень развития);

- площадь переувлажненных земель (слабая, средняя, сильная степень развития);
- площадь нарушенных земель (слабая, средняя, сильная степень развития);
- площадь захламленных земель (слабая, средняя, сильная степень развития);
- площадь земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению (слабая, средняя, сильная степень развития);
- площадь земель, загрязненных нефтью и нефтепродуктами (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития);
- площадь земель, загрязненных тяжелыми металлами (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития);
- площадь земель, подверженных иным негативным процессам (с указанием наименования и степени развития негативного процесса).

Оценка состояния земель выполняется путем анализа ряда последовательных (периодических, оперативных) наблюдений, направленности и интенсивности изменений и сравнения полученных показателей со значениями базового наблюдения и нормативного показателя.

Показатели состояния земель выражаются как в абсолютных, так и в относительных значениях, отнесенных к определенному периоду или сроку.

По результатам оценки состояния земель составляются прогнозы и рекомендации с приложением к ним тематических карт, диаграмм и таблиц, характеризующих динамику и направление развития изменений, в особенности имеющих негативный характер.

Данные, полученные в ходе проведения государственного мониторинга земель, используются при подготовке государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации.

Государственный мониторинг земель осуществляется с использованием автоматизированной информационной системы государственного мониторинга земель, являющейся информационной подсистемой единой системы государственного экологиче-

ского мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды).

Оператором автоматизированной информационной системы государственного мониторинга земель является Росреестр.

Полученные материалы и данные государственного мониторинга земель накапливаются и хранятся в архивах (фондах) и базах данных автоматизированной информационной системы государственного мониторинга земель.

Информация, полученная при осуществлении государственного мониторинга земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения) предоставляется оператору государственного фонда данных государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды) в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 9 августа 2013 г. № 681 «О государственном экологическом мониторинге (государственном мониторинге окружающей среды) и государственном фонде данных государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды)».

Информация о результатах государственного мониторинга земель (за исключением информации, доступ к которой ограничен федеральными законами) является общедоступной.

Доступ федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления к информации о результатах государственного мониторинга земель (за исключением информации, доступ к которой ограничен федеральными законами) осуществляется на безвозмездной основе посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

Доступ физических и юридических лиц к информации о результатах государственного мониторинга земель (за исключением информации, доступ к которой ограничен федеральными законами) обеспечивается путем ее размещения на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)».

Предоставление информации о результатах государственного мониторинга земель, доступ к которой ограничен федеральными законами, осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о государственной тайне, о коммерческой тайне или иной охраняемой законом тайне.

7.2 Концепция развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения

Концепция развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения и земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, и формирования государственных информационных ресурсов об этих землях разработана на период до 2020 года.

Данная Концепция одобрена Распоряжением Правительства РФ от 30.07.2010 № 1292-р [36].

В настоящее время в большинстве субъектов Российской Федерации продолжается снижение плодородия почв, ухудшается состояние земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства. Почвенный покров, особенно сельскохозяйственных угодий, подвержен деградации и загрязнению, теряет устойчивость к разрушению, способность к восстановлению свойств и воспроизводству плодородия.

В связи с приватизацией земельных участков, появлением большого количества собственников земли и наличием сельскохозяйственных товаропроизводителей различных форм собственности задачи управления сельскохозяйственным производством стоят как никогда остро, а эффективное их решение невозможно без осуществления государственного мониторинга сельскохозяйственных земель.

Приказом Минэкономразвития России от 26.12.2014 № 852 был утвержден Порядок осуществления государственного мониторинга земель, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

В рамках государственного мониторинга земель осуществляются систематические наблюдения за фактическим состоянием и использованием земель, выявление изменений состояния зе-

мель, оценка качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов, оценка и прогнозирование развития негативных процессов, обусловленных природными и антропогенными воздействиями, выработка предложений о предотвращении негативного воздействия на земли, об устранении последствий такого воздействия, обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Однако проводимый мониторинг не обеспечивает наблюдение за земельными участками и полями севооборота как производственным ресурсом и не осуществляется по ряду параметров, характеризующих плодородие почв, имеющих существенное значение для сельскохозяйственного производства.

Специфика учета сельскохозяйственных земель как природного ресурса, используемого в качестве главного средства производства в сельском хозяйстве, требует иных подходов и более широкого перечня показателей состояния таких земель и их плодородия.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 июня 2008 г. № 450 на Министерство сельского хозяйства Российской Федерации возложены полномочия по осуществлению государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения. Однако без осуществления государственного мониторинга земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий (независимо от форм собственности и форм осуществляемого на них хозяйствования), невозможно эффективное управление агропромышленным комплексом страны, что является на сегодняшний день первостепенной задачей [31].

В Концепции используются следующие понятия:

государственный мониторинг сельскохозяйственных земель – система оперативных, периодических и базовых (исходных) наблюдений (аэрокосмическая съемка, наземные, гидрометеорологические, статистические наблюдения) за изменением качественного и количественного состояния земель сельскохозяйственного назначения и земель, используемых или предоставлен-

ных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, как природного и производственного объекта для ведения сельского хозяйства, их хозяйственным использованием, и обследований этих земель, почв и их растительного покрова, проводимых с определенной периодичностью;

объекты государственного мониторинга – сельскохозяйственные земли, включая сельскохозяйственные полигоны и контуры, независимо от форм собственности и форм осуществляемого на них хозяйствования;

контур – контур сельскохозяйственных земель, являющийся территорией сельскохозяйственных земель, ограниченной естественными природными или искусственными объектами (дорогами, строениями, лесополосами, оврагами, лесными массивами и водными объектами);

сельскохозяйственный полигон – часть земель внутри контура сельскохозяйственных земель, занятых однородной растительностью;

тестовый (валидационный) полигон – часть сельскохозяйственных угодий (пашня, залежь, сенокосы, пастбища и многолетние насаждения), характеризующая представительный природный регион с типичной структурой почвенного покрова, выбранный для проведения мониторинга показателей плодородия почв, состояния развития растений и развития негативных почвенных процессов с использованием геоинформационных технологий, данных дистанционного зондирования Земли и наземных обследований, наблюдений. Тестовые полигоны предназначены также для отработки технологий земледелия, в том числе с использованием глобальной навигационной спутниковой системы ГЛОНАСС, калибровки систем дистанционного зондирования Земли, а также валидации спутниковых снимков по данным авиационных и наземных наблюдений;

поле севооборота – часть пашни, включенной проектом внутрихозяйственного землеустройства в севооборот.

Государственный мониторинг сельскохозяйственных земель осуществляется в целях предотвращения выбытия земель сельскохозяйственного назначения, сохранения и вовлечения их в сельскохозяйственное производство, разработки программ сохранения и восстановления плодородия почв, обеспечения госу-

дарственных органов, включая органы исполнительной власти, осуществляющие государственный земельный контроль, юридических и физических лиц, а также сельскохозяйственных товаропроизводителей всех форм собственности достоверной информацией о состоянии и плодородии сельскохозяйственных земель и их фактическом использовании.

Государственный мониторинг сельскохозяйственных земель включает в себя систематические наблюдения:

- за состоянием и использованием полей севооборотов, сельскохозяйственных полигонов и контуров, а также за параметрами плодородия почв и развитием процессов их деградации (изменением реакции почвенной среды, содержанием органического вещества и элементов питания, разрушением почвенной структуры, засолением, осолонцеванием, заболачиванием, переувлажнением, подтоплением земель, развитием водной и ветровой эрозии, загрязнением почв пестицидами, тяжелыми металлами, радионуклидами, промышленными, бытовыми и иными отходами, изменением других свойств почв);

- за изменением состояния растительного покрова на пашне, залежах, сенокосных и пастбищных угодьях (изменением видового состава, структуры урожая, типов и качества растительности, степенью устойчивости к антропогенным нагрузкам).

При проведении государственного мониторинга сельскохозяйственных земель решаются следующие задачи:

- своевременное выявление изменений состояния сельскохозяйственных земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций по повышению их плодородия, предупреждению и устранению последствий негативных процессов;

- получение данных на основе систематического обследования плодородия почв и наблюдений за качественным состоянием и эффективным использованием сельскохозяйственных земель как основного ресурса сельскохозяйственной деятельности с использованием географической привязки сельскохозяйственных полигонов и контуров;

- мониторинг состояния растительности сельскохозяйственных угодий;

- ведение реестра плодородия почв сельскохозяйственных земель и учет их состояния;

- формирование государственных информационных ресурсов о сельскохозяйственных землях в целях анализа, прогнозирования и выработки государственной политики в сфере земельных отношений (в части, касающейся сельскохозяйственных земель) и эффективного использования таких земель в сельском хозяйстве, а также использования в статистической практике;
- обеспечение доступа юридических и физических лиц к информации о состоянии сельскохозяйственных земель;
- участие в международных программах (обеспечение выполнения международных обязательств).

7.3 Современное состояние государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения

Сложившаяся в настоящее время система обеспечения федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления оперативной информацией о плодородии почв и состоянии сельскохозяйственных земель опирается на данные государственной статистической отчетности и сети агрометеорологических станций. При этом данные представляются в систему сбора статистической информации непосредственно сельскохозяйственными товаропроизводителями и поэтому во многих случаях не являются достоверными и не отражают реальное состояние земель, что подтверждается результатами обработки Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2006 года. Вследствие недостаточного количества агрометеорологических станций невозможно оценивать все необходимые параметры сельскохозяйственного производства.

Обширные территории, занимаемые сельскохозяйственными землями, довольно сложно контролировать из-за отсутствия в цифровом виде карт сельскохозяйственной освоенности территорий с границами полей севооборотов, сельскохозяйственных полигонов и контуров, неразвитой сети пунктов оперативного мониторинга, наземных станций, в том числе и метеорологических, отсутствия авиационной поддержки ввиду высокой стоимости ее содержания. На этих землях в силу различного рода природных процессов и хозяйственной деятельности человека происходит

постоянное изменение границ посевных площадей, условий вегетации сельскохозяйственных культур, свойств почвенного плодородия, развитие негативных процессов.

Во многих регионах Российской Федерации отсутствие актуальной картографической основы не позволяет решать поставленные задачи мониторинга. Имеющиеся в большинстве субъектов Российской Федерации топографические карты относятся к середине 80-х – началу 90-х годов прошлого века. Темпы работ по централизованному обновлению карт существенно снизились, при этом за последние годы состояние агроландшафта существенно изменилось, особенно в интенсивно развивающихся регионах.

Эффективным инструментом решения части поставленных задач является, создаваемая Министерством сельского хозяйства Российской Федерации в рамках Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008 – 2012 годы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 июля 2007 г. № 446, система дистанционного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, совмещенная с наземными обследованиями сельскохозяйственных угодий, которая является составной частью системы государственного информационного обеспечения в сфере сельского хозяйства.

Для обеспечения функционирования мониторинга внедряются новые средства и технологии, системы наблюдений, сбора и обработки информации, в том числе на основе данных дистанционного зондирования Земли как наиболее объективных и оперативных в применении, что позволяет одновременно вести наблюдение за использованием земли, а также давать прогноз развития сельскохозяйственных культур и величины потенциального урожая.

В настоящее время дистанционный мониторинг (в первую очередь спутниковый) позволяет получать объективную информацию по всей территории, занятой сельскохозяйственными землями. Время обновления данной информации составляет от нескольких дней до 1 года (в зависимости от множества факторов, в том числе от ее пространственного разрешения).

Проводимая оценка динамики использования и состояния земель на основе сравнительного анализа разновременных картографических материалов, данных дистанционного зондирования Земли и наземных обследований с целью выявления сценариев развития процессов и прогноза ситуации базируется на использовании современных геоинформационных технологий.

Кроме мониторинга земель методами дистанционного зондирования Министерство сельского хозяйства Российской Федерации с помощью федеральных государственных учреждений – центров, станций агрохимической службы и федеральных государственных учреждений – центров химизации и сельскохозяйственной радиологии осуществляет мониторинг состояния плодородия почв путем ежегодных наземных обследований сельскохозяйственных угодий на площади 16 млн. гектаров, что позволяет в течение 10 лет исследовать все полигоны и контуры сельскохозяйственных угодий Российской Федерации.

На основании результатов проведенных обследований Министерством сельского хозяйства Российской Федерации сформирована постоянно обновляемая многоуровневая база данных плодородия почв (район – субъект Российской Федерации – федеральный округ – Российская Федерация), содержащая данные за последние 10 лет. Ведутся работы по векторизации карт обрабатываемых земель в Южном, Приволжском и Центральном федеральных округах. На основе данных дистанционного зондирования Земли в этих округах на территории 60 субъектов Российской Федерации осуществляется мониторинг пашни, находящейся в обороте.

В то же время иными федеральными органами исполнительной власти в соответствии с установленными полномочиями осуществляется мониторинг земель и формируются соответствующие государственные информационные ресурсы.

Так, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии организует:

- работы по созданию, внедрению, сопровождению и ведению автоматизированной системы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, автоматизированной системы государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества, а также информационно-

коммуникационной системы, необходимой для функционирования данных автоматизированных систем;

- создание и обновление государственных топографических карт и планов в графической, цифровой, фотографической и иных формах, точность и содержание которых обеспечивают решение общегосударственных, оборонных, научно-исследовательских и иных задач;

- дистанционное зондирование Земли в целях обеспечения геодезической и картографической деятельности.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии также осуществляет ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, государственный мониторинг земель в Российской Федерации (за исключением земель сельскохозяйственного назначения), официальный статистический учет наличия и распределения земель в границах территориальных образований и ежегодно готовит государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации.

В настоящее время Федеральное космическое агентство обеспечивает поставку данных только высокого и среднего пространственного разрешения, получаемых с космических аппаратов дистанционного зондирования Земли «Ресурс-ДК» и «Метеор-М».

Однако существующие российские и зарубежные спутниковые группировки не в полной мере обладают функциональными возможностями, необходимыми для решения стоящих перед Министерством сельского хозяйства Российской Федерации задач по мониторингу сельскохозяйственных земель. Федеральная космическая программа России на 2006 – 2015 годы в настоящее время не предусматривает создания узкоспециализированных спутников дистанционного зондирования Земли, обладающих необходимой функциональностью, в частности обеспечивающих регулярное покрытие с высокой периодичностью всех земель, подлежащих мониторингу.

Решение поставленных задач государственного мониторинга сельскохозяйственных земель требует полного набора данных дистанционного зондирования Земли различного пространственного разрешения. Поэтому, в рамках создания системы государ-

ственного информационного обеспечения в сфере сельского хозяйства, предусмотрено дальнейшее развитие, создаваемой Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, системы дистанционного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения с учетом перехода на отечественное оборудование дистанционного зондирования Земли. В связи с этим Федеральное космическое агентство и Министерство сельского хозяйства Российской Федерации при участии организаций Российской академии наук ведут работы по созданию специализированной системы спутникового дистанционного зондирования Земли (рабочее название «Космос – СХ»), которая позволит осуществлять регулярное покрытие с высокой периодичностью всех сельскохозяйственных земель и получать информацию об их состоянии.

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации осуществляет финансирование работ по созданию специализированных приборов и аппаратов в рамках мероприятий, предусмотренных Государственной программой, а Федеральное космическое агентство в рамках заключенного соглашения с Министерством сельского хозяйства Российской Федерации обеспечивает запуск аппаратов и их эксплуатацию (управление).

Федеральная служба по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды осуществляет сбор и формирование пространственно распределенных агрометеорологических данных и пространственно распределенных характеристик биоклиматического потенциала земель с учетом изменения климата.

Научно-методическое сопровождение государственного мониторинга сельскохозяйственных земель осуществляется Министерством сельского хозяйства Российской Федерации при участии организаций Российской академии наук и Российской академии сельскохозяйственных наук.

Однако работы, проводимые по государственному мониторингу сельскохозяйственных земель, в основном носят разрозненный, ведомственный характер. Отсутствует межведомственная координация и организация этих работ.

В то же время имеется положительный опыт межведомственного взаимодействия Министерства сельского хозяйства Российской Федерации и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости при подготовке материалов к проведению Всерос-

сийской сельскохозяйственной переписи 2006 года, который доказал эффективность согласованных совместных действий при проведении работ.

7.4 Основные направления работ по развитию государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения

Осуществление государственного мониторинга сельскохозяйственных земель, общая площадь которых более чем в 4 раза превышает площадь обрабатываемой пашни, потребует изменения направлений работ не только по дистанционному зондированию Земли, обработке данных дистанционного зондирования Земли и картографического материала, но и по наземным наблюдениям.

Так, данные дистанционного зондирования Земли не позволяют сегодня получить исчерпывающую информацию без наличия наземных измерений (в частности, характеристик видового состава и биомассы растительного покрова), которые должны использоваться для калибровки алгоритмов обработки спутниковых данных. Учитывая это, необходимо проведение наземных наблюдений, осуществление географической привязки полученных данных и формирование соответствующих государственных информационных ресурсов по данным наземных наблюдений.

Потребуется создание системы государственного мониторинга всех сельскохозяйственных земель и формирования на базе Министерства сельского хозяйства Российской Федерации государственных информационных ресурсов с использованием данных, как Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, так и других федеральных органов исполнительной власти, включая:

- сведения государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о земельных участках и других объектах недвижимости, об имеющихся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, материалов крупно- и среднемасштабных почвенных обследований, актуализированные цифровые топографические карты в векторном фор-

мате, данные государственного мониторинга земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения) (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии);

- данные о посевных площадях сельскохозяйственных культур и площадях многолетних насаждений в разрезе категорий хозяйств, о внесении удобрений и проведении работ по химической мелиорации земель сельскохозяйственными организациями (Федеральная служба государственной статистики);

- пространственно распределенные агрометеорологические данные и пространственно распределенные характеристики биоклиматического потенциала земель с учетом изменения климата (Федеральная служба по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды);

- данные спутникового дистанционного зондирования Земли различного пространственного разрешения, получаемые с помощью отечественных и зарубежных космических аппаратов, а также данных глобальной навигационной спутниковой системы ГЛОНАСС (Федеральное космическое агентство);

- данные о состоянии сельскохозяйственных земель, включая сельскохозяйственные полигоны и контуры, показатели плодородия почв этих земель с указанием географических координат размещения сельскохозяйственных полигонов и контуров, данные об их использовании, загрязнении тяжелыми металлами, пестицидами, нефтепродуктами, радионуклидами и другими загрязнителями, данные о происходящих на них негативных почвенных процессах (эрозия, засоление, подкисление, подтопление, заболачивание, закустаривание, опустынивание и др.), о проведении агрохимических, мелиоративных, культур-технических и агротехнологических мероприятий на этих землях, размещении на них сельскохозяйственных культур по результатам наземных обследований и наблюдений, выполняемых федеральными государственными учреждениями – центрами, станциями агрохимической службы, федеральными государственными учреждениями – центрами химизации и сельскохозяйственной радиологии, федеральными государственными учреждениями по мелиорации земель и сельскохозяйственному водоснабжению, и данных дистанционного зондирования Земли (Министерство сельского хозяйства Российской Федерации);

- данные о результатах государственного земельного контроля в части обеспечения плодородия почв (Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору);

- данные о землях лесного фонда, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства (Федеральное агентство лесного хозяйства).

Развитие государственного мониторинга сельскохозяйственных земель потребует скоординированных действий всех заинтересованных федеральных органов исполнительной власти по следующим направлениям:

- разработка и совершенствование нормативной правовой базы, включая порядок осуществления государственного мониторинга сельскохозяйственных земель и порядок государственного учета показателей состояния плодородия почв этих земель, а также методических материалов по измерению и обработке данных этого мониторинга;

- создание и использование картографической основы различного масштаба по всей территории России;

- развитие и широкое использование методов дистанционного зондирования Земли с различным пространственным разрешением для обеспечения контроля состояния сельскохозяйственных земель;

- разработка системы показателей государственного мониторинга сельскохозяйственных земель на основе проведения наземных обследований и наблюдений, а также применения технологий дистанционного зондирования Земли для федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления (с учетом рациональной генерализации показателей для различных уровней);

- развитие системы наземных обследований и наблюдений за состоянием посевов, состоянием и использованием сельскохозяйственных земель, плодородием почв этих земель, развитием негативных почвенных процессов;

- развитие системы обработки и анализа данных о плодородии почв, состоянии произрастающей растительности и использовании сельскохозяйственных земель;

- развитие и внедрение современных технических средств, в том числе и систем дистанционного зондирования Земли, для обеспечения проведения государственного мониторинга сельскохозяйственных земель;

- совершенствование информационных технологий и информационных систем, обеспечивающих работу с данными государственного мониторинга сельскохозяйственных земель, и их эффективное использование для принятия управленческих решений на различных уровнях;

- разработка программ подготовки и повышения квалификации специалистов в области государственного мониторинга сельскохозяйственных земель.

Государственные информационные ресурсы о сельскохозяйственных землях, формируемые с использованием данных, имеющихся в федеральных органах исполнительной власти, являются централизованными ресурсами и формируются в целях анализа, прогноза и выработки государственной политики в сфере земельных отношений и использования этих земель.

Основными видами информации, формируемой на основе государственных информационных ресурсов о сельскохозяйственных землях с использованием современных информационных технологий, включая геоинформационные технологии, должны являться:

- информация о границах сельскохозяйственных земель (участков, сельскохозяйственных полигонов, контуров), их площади, состоянии, виде разрешенного и хозяйственного использования, потенциальной продуктивности;

- информация о сельскохозяйственных землях, выведенных из сельскохозяйственного оборота, включая границы, площади, состояние, год последнего использования в обороте;

- информация о сельскохозяйственных землях, введенных в оборот в текущем году и за заданный период наблюдений, включая границы, площади, состояние, вид хозяйственного использования, потенциальную продуктивность, продолжительность пребывания сельскохозяйственных земель в залежном состоянии в последние годы;

- информация о состоянии плодородия почв, включая показатели, характеризующие морфогенетические свойства почв, их

гранулометрический состав, кислотность, содержание гумуса, макро- и микроэлементов, тяжелых металлов и радионуклидов, степени эродированности (дефлированности), переувлажнения, заболачивания, засоления, опустынивания, каменистости, а также характеристики произрастающей на них растительности по геоботаническому составу, урожайности сельскохозяйственных культур, установленной при проведении наземных обследований;

- другая информация с различными степенями агрегации (Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальный район/городской округ, сельское/городское поселение), подготовленная в соответствии с потребностями пользователей, а также программные продукты.

Информация, предоставляемая на основе государственных информационных ресурсов о сельскохозяйственных землях, должна быть доступна федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, сельскохозяйственным товаропроизводителям, а также иным заинтересованным физическим и юридическим лицам.

Реализация Концепции позволит получать достоверную объективную информацию о плодородии почв, состоянии и использовании сельскохозяйственных земель как природного ресурса, используемого в качестве главного средства производства в сельском хозяйстве, сформировать государственные информационные ресурсы, объединяющие в себе информацию об этих землях, собираемую различными федеральными органами исполнительной власти, координировать проводимые федеральными органами исполнительной власти работы по осуществлению государственного мониторинга этих земель, обеспечить эффективное использование средств федерального бюджета, выделяемых федеральным органам исполнительной власти на эти цели.

Сформированные государственные информационные ресурсы о сельскохозяйственных землях позволят:

- проводить анализ состояния и использования земель на основе применения современных информационных технологий, включая геоинформационные технологии;

- прогнозировать развитие негативных почвенных процессов и воздействие на состояние растительного покрова земель нега-

тивных природных процессов (засухи, заморозков, инвазии насекомыми и др.);

- предотвращать выбытие сельскохозяйственных земель, сохранять и вовлекать эти земли в сельскохозяйственное производство;

- обосновывать необходимость и целесообразность разработки программ сохранения и восстановления плодородия почв;

- обеспечивать потребности государства, включая органы исполнительной власти, осуществляющие функции государственного земельного контроля, юридических и физических лиц, в том числе осуществляющих функции земельного контроля, а также сельскохозяйственных товаропроизводителей всех форм собственности достоверной информацией о состоянии и плодородии сельскохозяйственных земель, а также об их фактическом использовании;

- проводить эффективную государственную политику в сфере земельных отношений в части, касающейся сельскохозяйственных земель.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993)(с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ)// Собр. законодательства РФ. – 2014. - № 31. - Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (часть первая) (действующая редакция 06.04.2015) // Собр. Законодательства. – 1994, № 32. – Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ(ред. от 05.10.2015) // Собр. законодательства РФ. – 2001. - № 44. - Ст. 4147.
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 №195-ФЗ (действующая редакция от 02.05.2015) // Собр. Законодательства. – 2002, № 1 (часть 1). – Ст. 1.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ(ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 16.
6. Водный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ(ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства РФ. – 2006. - № 23. - Ст. 2381.
7. Лесной кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ(ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства РФ. – 2006. - № 50. - Ст. 5278.
8. О приватизации жилищного фонда Российской Федерации : федеральный закон от 04.07.1991 №1541-І (ред. 16.10.2012) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991, №28. – Ст. 959.
9. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ(ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства РФ. – 1997. - № 30. - Ст. 3594.
10. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения : федеральный

закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ(ред. от 28.12.2013) // Собр. законодательства РФ. – 1998. - № 29. - Ст. 3399.

11. О внутренних морских водах, территориальном море и прилегающей зоне Российской Федерации : федеральный закон от 31.07.1998 № 155-ФЗ(ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства РФ. – 1998. - № 31. - Ст. 3833.

12. О государственном земельном кадастре : федеральный закон от 02.01.2000 г. № 28 – ФЗ // (утратил силу с 17 мая 2008 г.) Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.12.2015).

13. О землеустройстве : федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.12.2015).

14. Об охране окружающей среды : федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ(ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства РФ. – 2002. - № 2. - Ст. 133.

15. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // Собр. законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.

16. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую : федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. 31.12.2014) // Собр. законодательства РФ. – 2004. – № 52, (часть 1). – Ст. 5276.

17. Об особых экономических зонах в Российской Федерации : федеральный закон от 22.07.2005 № 116-ФЗ(ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства РФ. – 2005. - № 30 (ч. II). - Ст. 3127.

18. О государственном кадастре недвижимости : федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ(ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства РФ. – 2007. - № 31. - Ст. 4017.

19. Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 01.12.2007 № 310-ФЗ Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система

«Консультант Плюс» [Электронный ресурс]/
<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.12.2015).

20. Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг : федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс]/
<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 02.12.2015).

21. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства РФ. – 2011. - № 30 (ч. 1). - Ст. 4594.

22. Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс]/
<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.12.2015).

23. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости : федеральный закон от 23.07.2013 № 250-ФЗ (ред. от 23.07.2013) // Собр. законодательства РФ. – 2013. – № 30, (часть 1). – Ст. 4083.

24. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] /
<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 16.12.2015).

25. О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федеральный закон от 08.03.2015 № 46-ФЗ (ред. от 08.03.2015) // Собр. законодательства РФ. – 2015. – № 10. – Ст. 1416.

26. О внесении изменений в статьи 3 и 5 Федерального закона «О геодезии и картографии» и Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» : федеральный закон от 06.04. 2015 № 79-ФЗ Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 10.11.2015).

27. О гарантиях собственников объектов недвижимости и приобретении в собственность земельных участков под этими объектами : указ Президента РФ от 16.05.1997 № 485 // СЗ РФ. 1997. № 20. Ст. 2240.

28. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии : указ Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 [Электронный ресурс] : [сайт]. – Электрон. дан. – Режим доступа :<http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.12.2015).

29. О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы : постановление Правительства РФ от 23.02.1994 № 140 // Рос. газ. – 1994. - № 44.

30. О государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008 - 2012 годы : постановление Правительства РФ от 14.07.2007 № 446(ред. от 23.04.2012) // Собр. законодательства РФ. – 2007. - № 31. - Ст. 4080.

31. О министерстве сельского хозяйства Российской Федерации : постановление Правительства РФ от 12.06.2008 № 450(ред. от 12.09.2015) // Собр. законодательства РФ. – 2008. - № 25. - Ст. 2983.

32. Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон : постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 года № 160 Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс]/ <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.12.2015).

33. О внесении изменений в постановления Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. N 921 и от 13 октября 1997 г. N 1301 : постановление Правительства РФ от 30.04.2009

№ 388 Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 02.11.2015).

34. Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии : постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 22.11.2015).

35. О государственном экологическом мониторинге (государственном мониторинге окружающей среды) и государственном фонде данных государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды) : постановление Правительства РФ от 09.08.2013 № 681(ред. от 10.07.2014)// Собр. законодательства РФ. – 2013. - № 33. - Ст. 4383.

36. Об утверждении Концепции развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения и земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, и формирования государственных информационных ресурсов об этих землях на период до 2020 : распоряжение Правительства РФ от 30.07.2010 № 1292-р (ред. от 30.05.2014) // Собр. законодательства РФ. – 2010. - № 32. - Ст. 4366.

37. Правила охраны магистральных трубопроводов : приказ Минтопэнерго России от 29.04.1992 Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 110.12.2015).

38. Об утверждении Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы : приказ Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 22.12.1995 № 67 // Рос. вести. – 1996. - № 147.

39. Порядок ведения государственного реестра земель кадастрового района : приказ Росземкадастра от 15.06.2001 № П/119 Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая сис-

тема «Консультант Плюс» [Электронный ресурс]/ <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.12.2015).

40. Об утверждении форм кадастровой выписки о земельном участке и кадастрового плана территории : приказ Минюста РФ от 19.03.2008г № 66 // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / <http://www.consultant.ru> (дата обращения 08.10.2015).

41. Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка : приказ Минюста РФ от 18.02.2008г № 32 // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / <http://www.consultant.ru> (дата обращения 08.10.2015).

42. Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков : приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412(ред. от 22.12.2014) // Рос. газ. - 2008. - № 260.

43. Об установлении перечня видов и состава сведений кадастровых карт : приказ Минэкономразвития России от 19.10.2009 № 416(ред. от 24.12.2013) // Рос. газ. – 2009. - № 242.

44. Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости : приказ Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42(ред. от 16.06.2015) // Рос. газ. – 2010. - № 75.

45. Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости : приказ Минэкономразвития России от 27.02.2010 № 75(ред. от 26.06.2015) // Рос. газ. – 2010. - № 78.

46. Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке : приказ Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403(ред. от 25.02.2014) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2010. - № 47.

47. Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке : приказ Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583(ред. от 25.02.2014) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2011. - № 6.

48. Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке : приказ Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 627(ред. от 25.10.2013) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2011. - № 16.

49. Об утверждении Правил использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов : приказ Федерального агентства лесного хозяйства от 10.06.2011 года № 223[Электронный ресурс] : [сайт]. – Электрон. дан. – Режим доступа :<http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 16.02.2015).

50. Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке : приказ Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693(ред. от 25.02.2014) // Рос. газ. – 2012. - № 35.

51. Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке : приказ Минэкономразвития России от 10.02.2012 № 52(ред. от 25.02.2014) // Рос. газ. – 2012. - № 82.

52. Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости : приказ Минэкономразвития России от 18.05.2012 № 292(ред. от 15.04.2013) // Рос. газ. – 2012. - № 177.

53. Об утверждении формы кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости : приказ Минэкономразвития России от 01.10.2013 № 566 // Рос. газ. – 2013. - № 295.

54. Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории : приказ Минэкономразвития России от 25.08.2014 № 504(ред. от 22.06.2015) // Рос. газ. – 2014. - № 290.

55. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков : приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 // Рос. газ. 2014. - № 217.

56. Об утверждении Порядка осуществления государственного мониторинга земель, за исключением земель сельскохозяйственного назначения : приказ Минэкономразвития России от 26.12.2014 № 852 [Электронный ресурс] : [сайт]. – Электрон. дан. – Режим доступа :<http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 16.02.2015).

57. Об утверждении форм кадастровых выписок о территориальной зоне, зоне с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов : приказ Минэкономразвития России от 08.06.2015 № 363 [Электронный ресурс] : [сайт]. – Электрон. дан. – Режим доступа :<http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 22.11.2015).

58. Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке : приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 387 [Электронный ресурс] : [сайт]. – Электрон. дан. – Режим доступа :<http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 15.12.2015).

59. Об утверждении формы извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ и примерной формы и содержания извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ : приказ Минэкономразвития России от 23.04.2015 № 254 (Зарегистрировано в Минюсте России 03.07.2015 № 37894) [Электронный ресурс] : [сайт]. – Электрон. дан. – Режим доступа :<http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 16.12.2015).

60. Особенности подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков, осуществления такого учета и предоставления сведений государственного кадастра недвижимости о многоконтурных участках Письмо Минэкономразвития от

22 декабря 2009 г. № 22409-им/д23 [Электронный ресурс] : [сайт]. – Электрон. дан. – Режим доступа :<http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 16.12.2015).

61. Общероссийский классификатор основных фондов. ОК 013-94. Утвержден Постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 года N 359 // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 02.07.2015).

62. СНиП 10-01-94 «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения» (утверждены Постановлением Госстроя России от 17 мая 1994 года N 18-38, утратили силу с 1 октября 2003 года (Постановление Госстроя России от 10 сентября 2003 года N 164)) // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 09.07.2015).

63. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] : [сайт]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/wps/portal/> (дата обращения 22.11.2015).

64. Гражданское право. Часть вторая: Учебник / Отв. ред. В.П. Мозолин. М., 2004. С. 85.

65. Харитонов А.А. Межевание земель: Учебное пособие / А.А. Харитонов, Е.В. Панин, И.В. Яурова. – Воронеж: ФГОУ ВПО Воронежский ГАУ, 2010. – 225 с.

66. Харитонов А.А. Государственная регистрация, учет и оценка земель: Учебное пособие / А.А. Харитонов, Е.В. Панин, С.С. Викин, Н.В. Ершова. – Воронеж: ФГОУ ВПО Воронежский-ГАУ, 2013. – 216 с.

67. Харитонов А.А. Совершенствование организационного механизма формирования объектов кадастрового учета на землях сельскохозяйственного назначения: Монография /А.А Харитонов, Е.Ю. Колбнева, С.С. Викин, Н.В. Ершова, М.А. Жукова, Е.В. Панин. - Воронеж: ФГБОУ Воронежский ГАУ, 2015. – 220 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

Форма заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости

| | | | |
|----------------------------|---|--|--------------------------|
| Лист № _____ | | Всего листов _____ | |
| 1. ЗАЯВЛЕНИЕ | 2. | Заполняется специалистом органа кадастрового учета | |
| _____ | | регистрационный № _____ | |
| (полное наименование | | количество листов заявления _____ | |
| _____ | | количество прилагаемых документов _____, листов в них _____ | |
| органа кадастрового учета) | | подпись _____ | |
| | | « _____ » _____ г. | |
| 1.1 | Прошу поставить на государственный кадастровый учет в соответствии с прилагаемыми документами: | | |
| | <input type="checkbox"/> | земельный участок (земельные участки) | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | помещение (помещения) | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | здание (здания) | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | сооружение (сооружения) | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | объект незавершенного строительства | <input type="checkbox"/> |
| 1.2 | Прошу выдать кадастровый паспорт указанного объекта недвижимости в количестве _____ экз. | | |
| 3. | СВЕДЕНИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ ИЛИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕ ЗАЯВИТЕЛЯ | | |
| 3.1. | О физическом лице | | |
| | Фамилия, имя, отчество _____ | | |
| | Вид документа, удостоверяющего личность _____ | | |
| | Серия и номер документа, удостоверяющего личность _____ | | |
| | Кем выдан документ, удостоверяющий личность _____ | | |
| | Дата выдачи документа, удостоверяющего личность « _____ » _____ г. | | |
| 3.2. | О юридическом лице, органе государственной власти, органе местного самоуправления | | |
| | Полное наименование _____ | | |
| | _____ ОГРН _____ | | |
| | Дата государственной регистрации _____ ИНН _____ | | |
| | Страна регистрации (инкорпорации) _____ | | |
| | Дата и номер регистрации _____ | | |
| 4. | ДОКУМЕНТЫ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ЗАЯВЛЕНИЮ | | |
| | <input type="checkbox"/> | Документ об уплате государственной пошлины или копия документа об освобождении от уплаты указанной пошлины (на _____ л.) | |
| | <input type="checkbox"/> | Межевой план (на _____ л.) | |
| | <input type="checkbox"/> | Технический план (на _____ л.) | |
| | <input type="checkbox"/> | Копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (на _____ л.) | |
| | <input type="checkbox"/> | Декларация об объекте недвижимости, созданном на дачном или садовом земельном участке (на _____ л.) | |
| | <input type="checkbox"/> | Декларация о гараже или ином объекте недвижимости, для строительства, реконструкции которого выдача разрешения на строительство не требуется (на _____ л.) | |
| | <input type="checkbox"/> | Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (на _____ л.) | |
| 5. | АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ ЗАЯВИТЕЛЯ ИЛИ ЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ | | |
| | <input type="checkbox"/> | Заявитель: телефон _____, почтовый адрес _____ | |
| | <input type="checkbox"/> | _____, адрес электронной почты _____ | |
| | <input type="checkbox"/> | Представитель заявителя: телефон _____, почтовый адрес _____ | |
| | <input type="checkbox"/> | _____, адрес электронной почты _____ | |
| 6. | СПОСОБ ПОЛУЧЕНИЯ КАДАСТРОВОГО ПАСПОРТА | | |
| | <input type="checkbox"/> | В органе кадастрового учета _____ | |
| | <input type="checkbox"/> | Почтовым отправлением по адресу: <u>заявителя или представителя заявителя</u> (нужное подчеркнуть) | |
| | <input type="checkbox"/> | По адресу электронной почты: <u>заявителя или представителя заявителя</u> (нужное подчеркнуть) | |
| 7. | _____ | | дата « _____ » _____ г. |
| | (подпись) _____ (инициалы, фамилия) | | |

Приложение Б

Протокол проверки документов

(наименование структурного подразделения органа кадастрового учета)

Протокол проверки документов

Таблица 1

| | |
|---|--|
| Идентификационный номер учетного дела | |
| Заявитель (ФИО, наименование юридического лица) | |
| Наименование кадастровых процедур | |

Таблица 2

| № п/п | Наименование вида проверки | Заключение | Основания | Разъяснения | Ответственное лицо | Дата |
|-------|---|------------|-----------|-------------|--------------------|------|
| 1 | Проверка полномочий заявителя ⁴ | | | | | |
| 2 | Проверка на комплектность документов (наличие всех необходимых документов) ⁵ | | | | | |
| 3 | Проверка документов по форме и содержанию требуемых для ГКУ сведений ⁶ | | | | | |
| 4 | Проверка на соответствие сведениям ГКН, в том числе графического отображения ⁷ | | | | | |

дата

подпись должностного лица

инициалы, фамилия должностного лица

Приложение В

Решение



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

_____ (наименование органа кадастрового учета)

_____ (наименование структурного подразделения органа кадастрового учета)

Р Е Ш Е Н И Е

« ____ » _____ 20__ г. № _____
(место принятия решения)

_____ (краткое наименование решения)

На основании рассмотрения

_____ (наименование, номер и дата регистрации документа/документов)

Выявлено:

На основании изложенного принято решение:

_____ (особые отметки)

Лицо, уполномоченное
на принятие решения

_____ (должность, подпись, ФИО)

Исполнитель

_____ (должность, подпись, ФИО, номер телефона)

Приложение Г

Форма карты – плана территории

| |
|---|
| КАРТА-ПЛАН ТЕРРИТОРИИ |
| |
| (номер кадастрового квартала (номера смежных кадастровых кварталов), являющегося (являющихся) территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы) |
| |
| Пояснительная записка |
| 1. Сведения о заказчике |
| |
| (полное наименование органа местного самоуправления муниципального района или городского округа, органа исполнительной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика) |
| |
| (сведения об утверждении карты-плана территории) |
| 2. Сведения о кадастровом инженерере |
| Уникальный реестровый номер _____ |
| Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) _____ |
| Номер квалификационного аттестата кадастрового инженера и дата его выдачи _____ |
| Контактный телефон _____ |
| Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером _____ |
| Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица _____ |
| Наименование саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений (СРО), членом которой является кадастровый инженер, если кадастровый инженер является членом СРО _____ |
| Дата подготовки карты-плана территории " __ " _____ г. |

| 3. Основания выполнения комплексных кадастровых работ | | | | | | | |
|--|--|--|--------------------------|---|-----------------------------|---|---|
| (наименование и реквизиты государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ) | | | | | | | |
| 4. Перечень документов, использованных при подготовке карты-плана территории | | | | | | | |
| N п/п | Наименование документа | | | Реквизиты документа | | | |
| 1 | 2 | | | 3 | | | |
| | | | | | | | |
| 5. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке карты-плана территории | | | | | | | |
| Система координат _____ | | | | | | | |
| N п/п | Название пункта и тип знака геодезической сети | Класс геодезической сети | Координаты, м | | | | |
| | | | X | Y | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| | | | | | | | |
| 6. Сведения о средствах измерений | | | | | | | |
| N п/п | Наименование прибора (инструмента, аппаратуры) | Сведения об утверждении типа измерений | | Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) | | | |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | | | |
| | | | | | | | |
| 7. Пояснения к разделам карты-плана территории | | | | | | | |
| Сведения об уточняемых земельных участках | | | | | | | |
| 1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером _____ | | | | | | | |
| Обозначение характерных точек границ | Существующие координаты, м | | Уточненные координаты, м | | Метод определения координат | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки (M_t), м | Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерной точки |
| | X | Y | X | Y | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|--|--|----------------------------------|-----------------------------------|---|---|---|-------------------------|
| 2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером ____ | | | | | | | |
| Обозначение части границ | | Горизонтальное проложение (S), м | Описание прохождения части границ | Отметка о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка | | | |
| от т. | до т. | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| 3. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером _____ | | | | | | | |
| № п/п | Наименование характеристики земельного участка | | | | | | Значение характеристики |
| 1 | 2 | | | | | | 3 |
| 1 | Адрес земельного участка | | | | | | |
| | Описание местоположения земельного участка | | | | | | |
| | Иное описание местоположения | | | | | | |
| 2 | Площадь земельного участка \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ² | | | | | | |
| 3 | Формула, примененная для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ² | | | | | | |
| 4 | Площадь земельного участка согласно сведениям государственного кадастра недвижимости (P _{кад}), м ² | | | | | | |
| 5 | Оценка расхождения P и P _{кад} (P - P _{кад}), м ² | | | | | | |
| 6 | Предельный минимальный и максимальный размеры земельного участка (P _{мин} и P _{макс}), м ² | | | | | | |
| 7 | Кадастровый или иной номер (обозначение) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке | | | | | | |
| 8 | Иные сведения | | | | | | |

| Сведения об образуемых земельных участках | | | | | |
|---|---|----------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| 1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков | | | | | |
| Обозначение земельного участка _____ | | | | | |
| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | | Метод определения координат | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки (M_t), м | Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерной точки (M_t), м |
| | X | Y | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | | | | | |
| 2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков | | | | | |
| Обозначение земельного участка _____ | | | | | |
| Обозначение части границ | | Горизонтальное проложение (S), м | Описание прохождения части границ | Отметка о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка | |
| от т. | до т. | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | | | | | |
| 3. Общие сведения об образуемых земельных участках | | | | | |
| Обозначение земельного участка _____ | | | | | |
| № п/п | Наименование характеристик земельного участка | | | | Значение характеристики |
| 1 | 2 | | | | 3 |
| 1 | Адрес земельного участка | | | | |
| | Описание местоположения земельного участка | | | | |
| | Иное описание местоположения | | | | |
| 2 | Категория земель | | | | |
| 3 | Вид разрешенного использования | | | | |
| 4 | Площадь земельного участка \pm величина погрешности опреде- | | | | |

| | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|-----------------------------|---|---|
| | ления площади ($P \pm \Delta P$), м ² | | | | | | |
| 5 | Формула, примененная для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ² | | | | | | |
| 6 | Предельный минимальный и максимальный размеры земельного участка ($P_{\text{мин}}$) и ($P_{\text{макс}}$), м ² | | | | | | |
| 7 | Кадастровый или иной номер (обозначение) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке | | | | | | |
| 8 | Кадастровые номера исходных земельных участков | | | | | | |
| | Иное | | | | | | |
| 9 | Иные сведения | | | | | | |
| 4. Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемым земельным участкам | | | | | | | |
| N п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ | | Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ | | | | |
| 1 | 2 | | 3 | | | | |
| | | | | | | | |
| Сведения об уточняемых земельных участках, необходимые для исправления кадастровых ошибок в сведениях о местоположении их границ | | | | | | | |
| 1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером _____ | | | | | | | |
| Обозначение характерных точек границ | Существующие координаты, м | | Уточненные координаты, м | | Метод определения координат | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки (M_t), м | Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерной точки |
| | X | Y | X | Y | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | | | | |

| 2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером _____ | | | | | | | | | | |
|--|--|----------------------------------|---|------|-----------------------------------|---|------|---|---|---|
| Обозначение части границ | | Горизонтальное проложение (S), м | | | Описание прохождения части границ | | | Отметка о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка | | |
| от т. | до т. | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | 4 | | | 5 | | |
| | | | | | | | | | | |
| 3. Характеристики уточняемого земельного участка с кадастровым номером | | | | | | | | | | |
| N п/п | Наименование характеристики | | | | | | | Значение характеристики | | |
| 1 | 2 | | | | | | | 3 | | |
| 1 | Площадь земельного участка \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ² | | | | | | | | | |
| 2 | Формула, примененная для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка | | | | | | | | | |
| 3 | Иные сведения | | | | | | | | | |
| Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке | | | | | | | | | | |
| 1. Сведения о характерных точках контура | | | | | | | | | | |
| вид объекта недвижимости (здание, сооружение, объект незавершенного строительства) _____ кадастровый номер (обозначение) _____ | | | | | | | | | | |
| Номер контура | Номера характерных точек контура | Существующие | | | Уточненные | | | Метод определения координат | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки (M_t), м | Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерной точки |
| | | Координаты, м | | R, м | Координаты, м | | R, м | | | |
| | | X | Y | | X | Y | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| | | | | | | | | | | |

| 2. Характеристики здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с кадастровым номером (обозначением) _____ | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|---|---------------|---|-----------------------------|---|---|------|
| № п/п | Наименование характеристики | | | | | | Значение характеристики | | |
| 1 | 2 | | | | | | 3 | | |
| 1 | Вид объекта недвижимости | | | | | | | | |
| 2 | Ранее присвоенный государственный учетный номер здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (кадастровый, инвентарный или условный номер) | | | | | | | | |
| 3 | Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства | | | | | | | | |
| 4 | Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание, сооружение, объекта незавершенного строительства | | | | | | | | |
| 5 | Адрес здания, сооружения, объекта незавершенного строительства | | | | | | | | |
| | Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства | | | | | | | | |
| | Иное описание местоположения | | | | | | | | |
| 6 | Иные сведения | | | | | | | | |
| Сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, необходимые для исправления кадастровых ошибок в сведениях об описании их местоположения | | | | | | | | | |
| 1. Сведения о характерных точках контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с кадастровым номером _____ | | | | | | | | | |
| Номер контура | Номера характерных точек контура | Существующие | | Уточненные | | Метод определения координат | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки (M_t), м | Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерной точки | |
| | | Координаты, м | | Координаты, м | | | | | R, м |
| | | X | Y | X | Y | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| | | | | | | | | | | |
| 2. Иные сведения о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства с кадастровым номером _____ | | | | | | | | | | |
| 1. | | | | | | | | | | |
| Схема границ земельных участков | | | | | | | | | | |
| 1. Схема границ | | | | | | | | | | |
| Масштаб 1: _____ | | | | | | | | | | |
| Условные обозначения: | | | | | | | | | | |
| 2. Схема геодезических построений | | | | | | | | | | |
| Условные обозначения: | | | | | | | | | | |

Приложение Д

Форма акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ

АКТ

СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

(номер кадастрового квартала (номера смежных кадастровых кварталов), являющегося территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы)

| | | | | | Всего листов ____ | Лист N ____ |
|-------|---|--|---|---|--|-------------|
| N п/п | Обозначение характерной точки или части границы | Отметка о согласовании (согласовано/спорное) | Кадастровые номера или обозначения смежных земельных участков | Сведения о лице, представившем возражения | Реквизиты вступившего в законную силу судебного акта | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Председатель согласительной комиссии: _____
м.п. (подпись) (фамилия, инициалы)