

СВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Государственный земельный кадастр (ГЗК) представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

ГЗК является основой, а по некоторым вопросам частью государственных отраслевых кадастров (градостроительного, водного, лесного, экологического, горного) и ведется в целях информационного обеспечения:

- государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- государственного контроля за использованием и охраной земель;
- мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- землеустройства;
- экономической (кадастровой) оценки земель и учета стоимости

- земли в составе природных ресурсов;
- установления обоснованной платы за землю;
- иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Деятельность по ведению государственного земельного кадастра осуществляется в соответствии со следующими принципами:

- единства системы и технологии ведения государственного земельного кадастра на всей территории РФ;
- непрерывности внесения в государственный земельный кадастр изменяющихся характеристик земельных участков;
- открытости сведений государственного земельного кадастра;
- сопоставимости и совместимости сведений государственного земельного кадастра со сведениями, содержащимися в других государственных и иных кадастрах, реестрах, информационных ресурсах. Сведения ГЗК являются государственным информационным ресурсом и носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством РФ к категории ограниченного доступа. Органы, осуществляющие деятельность по ведению ГЗК, обязаны предоставлять сведения государственного земельного кадастра заинтересованному лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие государственную регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

Сведения предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра, а также в предусмотренных законом случаях в виде копий, хранящихся в кадастровом деле документов.

Государственный земельный кадастр ведется по единой в РФ системе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки независимо от формы собственности и прочно связанные с ними иные объекты недвижимого имущества.

Одной из ключевых позиций Закона является принципиально новое определение земельного участка.

Земельный участок - часть поверхности земли (в т.ч. поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Основополагающими элементами новизны этого определения являются следующие:

«часть поверхности земли, в том числе поверхностный почвенный слой, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке полно-

мочным государственным органом»;

«все, что находится над и под поверхностью земельного участка».

Основными задачами земельного кадастра, вытекающими из приведенного определения, являются следующие три:

1. Однозначная идентификация объекта недвижимости. Под объектом недвижимости понимается государственная система недвижимости - земли, леса, полезные ископаемые и любые другие объекты. Это решающий фактор гарантирования прав собственности на данный объект.

2. Определение площадных характеристик. С одной стороны, эту задачу можно отнести к фискальной, с другой - это база для аналитической обработки с целью планирования и подготовки необходимых материалов для принятия управленческих решений.

3. Выполнение функций учета путем присвоения кадастрового номера. Кадастровый номер является основой развития информационной системы, аккумулирующей сведения об объектах недвижимости во всем их многообразии и позволяющей анализировать информацию по количественным и качественным показателям.

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель (далее - ЕГРЗ) земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. Учету подлежат все земельные участки, расположенные на территории РФ, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков. ГЗК ведется по трехуровневой системе: государственный уровень, уровни субъектов РФ и органов местного самоуправления, последний из перечисленных является главным.

Документы государственного земельного кадастра подразделяются на основные, вспомогательные и производные документы.

К основным документам относятся Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты (планы).

К вспомогательным документам относятся книги учета документов, книги учета выданных сведений и каталоги координат пунктов опорной межевой сети.

К производным документам относятся документы, содержащие перечни земель, находящихся в собственности РФ, собственности субъектов РФ, собственности муниципальных образований, доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов, статистические отчеты, аналитические обзоры, производные кадастровые карты (планы), иные справочные и аналитические документы.

Государственный земельный кадастр содержит сведения:

- о земельных участках;
- территориальных зонах;
- землях и границах территорий, на которых осуществляется местное самоуправление;
- землях и границах субъектов Российской Федерации;
- землях и границах Российской Федерации.

Единый государственный реестр земель представляет собой документ, который предназначен для проведения государственного кадастрового учета земельных участков. Он содержит сведения о существующих и прекративших существование земельных участках.

В Едином государственном реестре земель содержатся следующие основные сведения о земельных участках:

- кадастровые номера;
- местоположение (адрес);
- площадь;
- категория земель и разрешенное использование земельных участков;
- описание границ земельных участков, их отдельных частей;
- зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);
- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками;
- дата внесения соответствующей записи в ЕГРЗ о моменте возникновения или моменте прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах;
- кадастровое дело, которое представляет собой совокупность скомплектованных в установленном порядке документов, подтверждающих факт возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета. Документы, содержащиеся в кадастровом деле, являются основанием для внесения соответствующих сведений о земельном участке в ЕГРЗ.
- кадастровая карта (план), представляющая собой карту (план), на которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в ГЗК. В зависимости от состава воспроизведенных сведений и целей их использования кадастровые карты (планы) могут быть кадастровыми картами (планами) земельных участков, дежурными кадастровыми картами (планами) и производными кадастровыми картами (планами);
- кадастровая карта (план) земельного участка, которая воспроизводит

в графической и текстовой форме сведения о земельном участке.

Дежурные кадастровые карты (планы) воспроизводят в графической и текстовой формах сведения о местоположении земельных участков и территориальных зон.

Производные кадастровые карты (планы) воспроизводят в графической и текстовой формах обобщенные сведения о земельном фонде, об экономических, о социальных, природных и иных связанных с землей процессах.

Сведения о состоянии и использовании земельных участков, их площадях, местоположении, экономических и качественных характеристиках вносятся в документы ГЗК на основании данных о межевании земельных участков, сведений, представленных правообладателями земельных участков, результатов проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геолого-геоморфологических и иных обследований и изысканий. В отношении каждой категории земель применяется определенный перечень сведений о земельных участках.

Сведения, которые вносятся, можно разделить на 3 группы:

1. Сведения о правах на земельные участки и об ограничениях (обременениях) этих прав вносятся в ЕГРЗ на основании сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).
2. Сведения об экономических характеристиках земельных участков вносятся в документы ГЗК на основании данных государственной кадастровой и иной оценки земель.
3. Сведения о территориальных зонах вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных, полученных от органов, осуществляющих регистрацию или учет территориальных зон.

Документирование сведений ГЗК осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При наличии расхождений в сведениях, записанных на бумажных носителях, и сведениях, записанных на электронных носителях, приоритет имеют сведения, записанные на бумажных носителях. ЕГРЗ и кадастровые дела подлежат вечному хранению, их уничтожение и изъятие не допускается.

Основные документы государственного земельного кадастра подлежат страхованию в установленном порядке.

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации по единой технологии.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя проверку представленных заявителями документов, составление описаний земельных участков в Едином государственном реестре земель, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастро-

вых карт (планов) земельных участков и формирование кадастровых дел.

1. Кадастровое деление территории

1.1. Цели и задачи кадастрового деления территории

Процесс ведения государственного кадастра недвижимости включает описание и индивидуализацию земельного участка как объекта кадастрового учета, то есть присвоение ему таких характеристик, которые позволяют однозначно выделить его из числа множества других участков.

Под кадастровыми единицами понимается обобщенное наименование территориальных единиц разного уровня в системе кадастрового зонирования:

- 1) кадастровых округов;
- 2) кадастровых зон;
- 3) кадастровых блоков;
- 4) кадастровых массивов;
- 5) базовых кадастровых кварталов, границы которых признаны, удостоверены, зарегистрированы в установленном порядке и имеют номер в соответствующей позиции кадастрового номера земельного участка.

Деление территории на кадастровые единицы осуществляется базисными линиями.

Под базисной линией понимается общая граница двух или нескольких смежных кадастровых единиц.

Точками пересечения базисных линий формируются отрезки границ, разделяющие территории кадастровых единиц.

Совокупность отрезков, образующих замкнутую линию, определяют границу территории кадастровой единицы.

Вся территория РФ делится административными границами субъектов РФ на кадастровые округа. Номера кадастровых округов устанавливаются в соответствии с перечнем субъектов РФ (например, Воронежская область – 36, Липецкая обл. – 48; Краснодарский край – 23 и т.д.).

Территория каждого субъекта РФ делится административными границами муниципальных образований на кадастровые зоны. Их номера устанавливаются на основе нормативного правового акта территориального органа федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в субъекте Российской Федерации.

1.2. Принципы кадастрового деления территории

Кадастровое деление территории проводится для каждого административно-территориального образования. При этом учитываются границы и правовой статус прочих административно-территориальных единиц и муниципальных образований, расположенных на их территории.

Муниципальные образования представляют следующие административно-территориальные единицы в составе субъекта РФ:

1. Административные районы.
2. Поселения, подчиненные субъекту РФ.
3. Закрытые административно-территориальные образования.

Органами исполнительной власти на территории субъекта федерации могут устанавливаться дополнительные виды административно-территориальных единиц (сельский административный округ).

В пределах муниципальных образований выделяются такие единицы кадастрового деления, как блок, массив, базовый кадастровый квартал.

В самостоятельные кадастровые блоки выделяются территории поселений:

- городов районного подчинения;
- поселков;
- сельских населенных пунктов.

Границы выделенных кадастровых блоков совпадают с установленными границами поселений и являются базисными линиями, отделяющими их от остальной территории и проводимыми по линейным элементам ее природно-планировочной структуры:

- железным дорогам;
- автодорогам;
- рекам (водохранилищам);
- каналам.

Нумерация кадастровых блоков территории административного района производится в следующей последовательности:

1. Кадастровые блоки межселенных территорий.
2. Кадастровые блоки поселений:

- городов;
- поселков;
- сельских населенных пунктов.

Кадастровые блоки поселений нумеруются в алфавитном порядке.

Кадастровые блоки межселенных территорий нумеруются с севера на юг и с запада на восток.

Территория каждого из поселений (города районного подчинения, поселка или сельского населенного пункта) составляет один кадастровый блок, номер которого определен при формировании кадастровых блоков на территории административного района.

При проведении внутреннего кадастрового деления территории поселения в самостоятельные кадастровые массивы выделяются территории:

- единиц административного деления (районов, микрорайонов);
- садоводческих товариществ;
- дачных кооперативов.

Вся территория поселений делится базисными линиями на базовые кадастровые кварталы.

Нумерация кадастровых массивов территории города или поселка производится в следующей последовательности:

- 1) единицы административного деления (районы, микрорайоны);
- 2) садоводческие товарищества;
- 3) дачные кооперативы;
- 4) прочие кадастровые массивы.

Кадастровые массивы единиц административного деления нумеруются в алфавитном порядке (когда эти же единицы имеют номерную организацию – в порядке возрастания).

Остальные кадастровые массивы нумеруются с севера на юг и с запада на восток.

Нумерация базовых кадастровых кварталов осуществляется в кадастровых массивах или кадастровых блоках с севера на юг и с запада на восток.

Часть межселенной территории административного района, расположенная между административными границами поселений и базисными линиями, проходящими по линейным элементам его природно-планированной структуры, составляет один кадастровый блок. Его номер определяется при формировании кадастровых блоков на территории административного района.

Единицами деления кадастрового блока межселенной территории являются:

- кадастровые массивы;
- базовые кадастровые кварталы.

В самостоятельные кадастровые массивы выделяются:

- территории садоводческих товариществ;
- территории дачных кооперативов;
- территории, выделенные под индивидуальное жилищное строительство.

В качестве самостоятельных кадастровых массивов могут быть выделены небольшие по площади участки межселенной территории района, образовавшиеся при пересечении базисных линий, проведенных на стадии формирования кадастровых блоков.

При небольшой площади кадастрового блока межселенной территории и отсутствии в её границах садоводческих товариществ, дачных кооперативов, территорий, выделенных под индивидуальное жилищное строительство, выде-

ление кадастровых массивов не производится. В этом случае каждый из кадастровых блоков межселенной территории делится базисными линиями сразу на базовые кадастровые кварталы.

Кадастровый квартал включает в себя, как правило, небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.

В процессе кадастрового деления кадастровым кварталам присваиваются кадастровые номера. Кадастровый номер кадастрового квартала состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района в кадастровом округе и номера кадастрового квартала в кадастровом районе.

Изменение границ кадастрового деления допускается в исключительных случаях в порядке, устанавливаемом Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии России.

Деление кадастрового округа на кадастровые районы осуществляется в две стадии. На первой стадии приказом закрепляется решение о создании на территории кадастрового округа определенного количества кадастровых районов, утверждаются их наименования, номера в кадастровом округе, а также схема. При издании приказа целесообразно сохранить для создаваемых кадастровых районов ранее установленную нумерацию соответствующих административных территориальных единиц.

На второй стадии приказами утверждаются описания прохождения границ между кадастровыми районами.

Деление кадастрового района на кадастровые кварталы оформляется приказами, которыми утверждаются:

- схема (или набор отдельных фрагментов схемы) расположения кадастровых кварталов в границах территории кадастрового района, содержащая в кадастровом районе;
- описания прохождения границ кадастровых кварталов.

Основой для издания приказов о кадастровом делении территории конкретного кадастрового района является "Проект кадастрового деления". Указанный проект рекомендуется на стадии разработки согласовывать с соответствующими структурами Росреестра, федеральными государственными учреждениями "Земельная кадастровая палата" и организацией, ответственной за внедрение автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра на территории кадастрового округа.

Проект должен содержать:

- анализ ранее проведенного "кадастрового зонирования" территории и предложения по уточнению (изменению) прохождения границ сформированных кадастровых кварталов;
- предложения по прохождению границ кадастровых кварталов, формируемых из территорий, на которых ранее не проводилось кадастровое зониро-

вание.

Система кадастрового деления территории РФ призвана обеспечить присвоение кадастровых номеров земельным участкам, которые позволяют определить их местоположение с точностью до границ кадастрового квартала. Поэтому при разработке проекта необходимо особо обратить внимание на использование для описания границ кадастровых кварталов однозначно понимаемых и отражаемых на плановых материалах элементов местности (базисов кадастрового деления). К таким элементам местности необходимо относить крупные природные линейные объекты (живые урочища), просеки в лесу, а также созданные трудом человека линейные объекты, имеющие сплошную полосу отвода (железные и автомобильные дороги, наземные трубопроводы и т.д.). В число используемых элементов местности должны включаться и границы населенных пунктов (закрепленные на местности), а также улицы, проезды общего пользования и иные объекты, являющиеся планировочной основой застроенной территории. В качестве базисов могут использоваться и строящиеся объекты, строительство которых находится в стадии завершения либо под строительство которых в установленном порядке осуществлен отвод земельных участков.

Кадастровый квартал можно считать оптимальным по размерам, если существующие в границах кадастрового квартала земельные участки (или предполагаемые к образованию) однородны по размерам и конфигурации (т.е. площади и количество точек поворота границ отдельных земельных участков отличаются меньше чем в 10 раз), а общее количество узловых и поворотных точек границ земельных участков находится в пределах от 100 до 200 единиц.

Для кадастровых районов, имеющих общее количество кадастровых кварталов более 500 (или районов, для которых ранее было проведено "зонирование" на зоны, блоки, массивы или иные единицы зонирования), рекомендуется выполнить в составе "Проекта кадастрового деления" объединение кадастровых кварталов в более крупные (условные) единицы кадастрового деления (блоки, массивы и т.п.). За основу такого объединения необходимо принимать планировочное структурирование территории кадастрового района, позволяющее однозначно понимать на местности расположение отдельных ее фрагментов. В этом случае в десятичном числе, соответствующем номеру кадастрового квартала в кадастровом районе, выделяются определенные разряды для записи чисел, соответствующих номерам, присвоенным условным единицам кадастрового деления. Количество уровней объединения должно устанавливаться территориальным органом Росреестра в техническом задании на разработку "Проекта кадастрового деления". При этом для обеспечения возможности функционирования государственных автоматизированных информационных систем, содержащих сведения о земельных участках, общее количество разрядов десятичного номера кадастрового квартала в кадастровом районе не должно превышать семи. В качестве примера приводятся материалы кадастрового деления по Воронежскому кадастровому округу.

2. Кадастровое деление территории Воронежской области

Карта-схема расположения кадастровых районов Воронежской области приведена на рис. 4

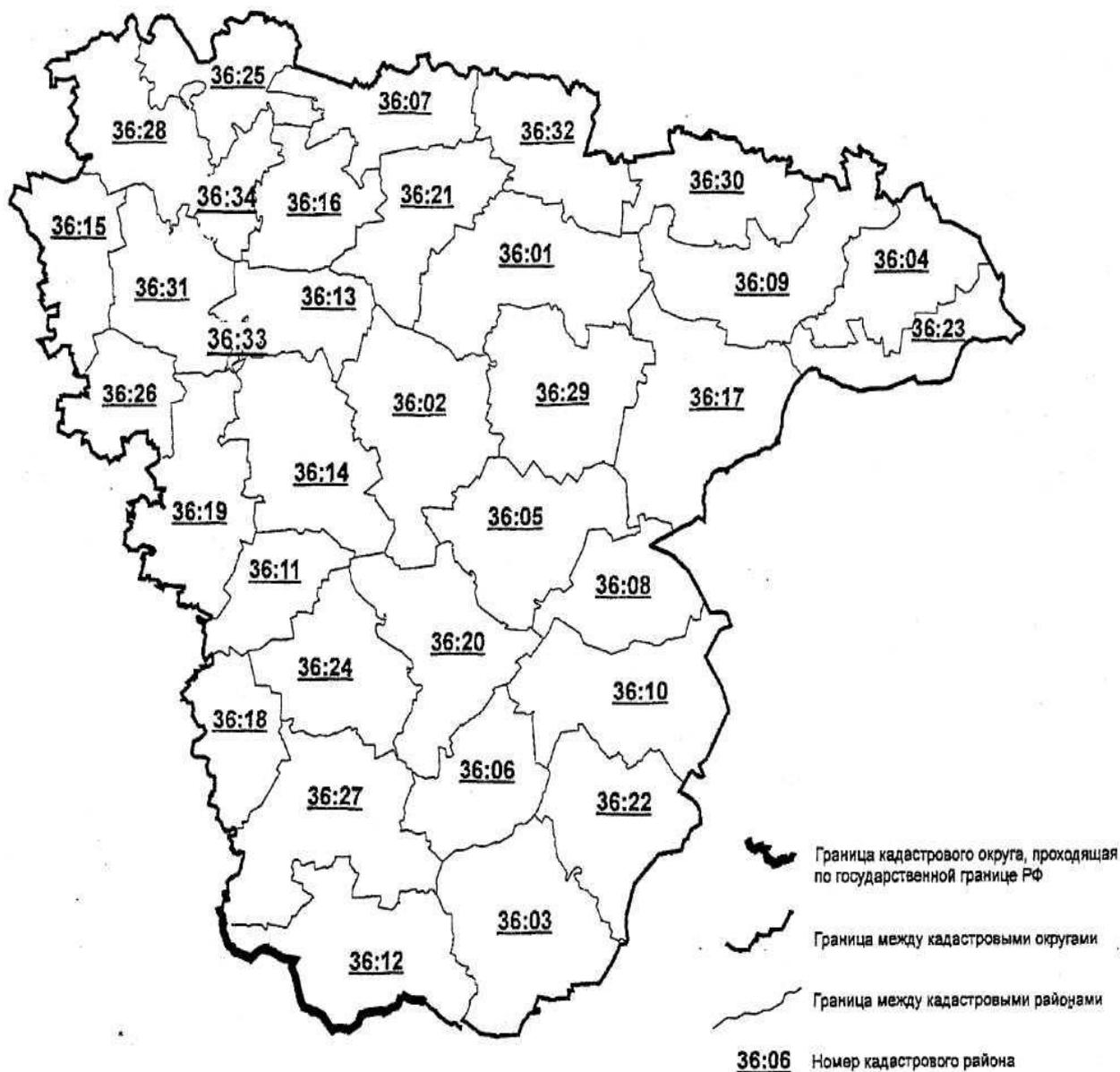


Рис. 4. Карта-схема расположения кадастровых районов Воронежской области

В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации, устанавливая и изменяя кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы.

Кадастровое деление применяется в целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров и действует до его изменения в соответствии с *Порядком* кадастрового деления территории Российской Федерации, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 4 апреля 2011 г. № 144 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров».

Кадастровый округ «Воронежский» делится на 34 кадастровых района, которые соответственно делятся на кадастровые кварталы (табл. 6).

Таблица 6

Кадастровый номер кадастрового района	Наименование кадастрового района	Количество кадастровых кварталов
36:01	Аннинский	900
36:02	Бобровский	852
36:03	Богучарский	606
36:04	Борисоглебский	462
36:05	Бутурлиновский	696
36:06	Верхнемамонский	220
37:07	Верхнехавский	287
36:08	Воробьевский	469
36:09	Грибановский	496
36:10	Калачеевский	1056
36:11	Каменский	276
36:12	Кантемировский	690
36:13	Каширский	241
36:14	Лискинский	1244
36:15	Нижнедевицкий	685
36:16	Новоусманский	703
36:17	Новохоперский	347
36:18	Ольховатский	278
36:19	Острогожский	820
36:20	Павловский	509
36:21	Панинский	418
36:22	Петропавловский	408
36:23	Поворинский	314
36:24	Подгоренский	456
36:25	Рамонский	866
36:26	Репьевский	334
36:27	Россошанский	913
36:28	Семилукский	1420
36:29	Таловский	659
36:30	Терновский	563
36:31	Хохольский	547
36:32	Эртильский	640
36:33	Нововоронежский	76

На начальном этапе схемы кадастрового деления территории и разбивки территорий населенных пунктов кадастровых районов утверждены соответствующими приказами Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Воронежской области. В процессе передачи полномочий, связанных и с реорганизацией структуры Росреестра, в схемы кадастрового деления вносились изменения и дополнения на основании приказов управления Росреестра по Воронежской области и Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата» Росреестра.

3. Присвоение кадастровых номеров объектам недвижимости

Кадастровый номер земельного участка – неизменяемый номер земельного участка, присваиваемый ему органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, и сохраняемый до тех пор, пока он (участок) существует как единый объект зарегистрированного права.

Инструментом, обеспечивающим формирование кадастровых номеров, является кадастровое зонирование территории.

Под кадастровым делением понимается деление территории на иерархические соподчиненные кадастровые единицы и их нумерация в целях формирования кадастровых номеров.

Основными задачами кадастрового зонирования являются:

- 1) деление территории на иерархические соподчиненные кадастровые единицы;
- 2) формирование границ кадастровых единиц;
- 3) нумерация кадастровых единиц.

Основными законодательными документами, определяющими на сегодняшний день структуру и порядок формирования кадастрового номера земельного участка, являются:

1. «Положение о структуре и порядке учета кадастровых номеров объектов недвижимости», утвержденное Постановлением Правительства РФ от 15 апреля 1996 г.
2. «О государственном земельном кадастре»: Федеральный закон от 4 января 2000 г. № 28-ФЗ.
3. «Об утверждении правил кадастрового деления территории Российской Федерации и правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам»: Постановление Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. N 660.
4. «О кадастровом делении территории Российской Федерации»: приказ Федеральной службы земельного кадастра РФ от 14 мая 2001 года № 89.

5. «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров»: приказ Министерства экономического развития РФ от 4 апреля 2011 г. №144.

При осуществлении кадастрового деления соблюдаются следующие требования:

1) единицы каждого из уровней кадастрового деления должны покрывать соответствующую территорию без наложений и разрывов;

2) границы единиц кадастрового деления представляют собой замкнутый контур;

3) части границ единиц кадастрового деления, являющиеся общими одновременно для кадастровых округов, кадастровых районов и кадастровых кварталов, имеют одинаковое описание местоположения границ (координаты характерных точек границ);

4) в случае прекращения существования кадастрового округа, кадастрового района либо кадастрового квартала присвоенный соответствующей единице кадастрового деления учетный номер не используется повторно.

Номером земельного участка в кадастровом квартале является порядковый номер подраздела, открываемого для записи сведений о данном земельном участке в соответствующем разделе государственного реестра земель кадастрового района.

Кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, формируемому и учитываемому в качестве объекта имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Несколько обособленных земельных участков, представляющих собой единое землепользование, по заявлению правообладателя могут быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением им одного кадастрового номера.

Присвоение кадастровых номеров осуществляется после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных участков и проведения на основе заявки кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

Отдельным сформированным частям земельных участков (входящим в территориальные зоны, имеющим ограничения (обременения), занятым иными объектами недвижимого имущества и т.п.) в процессе государственного кадастрового учета присваиваются учетные кадастровые номера. Учетным кадастровым номером части земельного участка является порядковый номер записи, содержащей сведения о данной части земельного участка, в соответствующем подразделе государственного реестра земель кадастрового района.

Состав сведений о кадастровом делении территории включает в себя:

- номера единиц кадастрового деления;
- наименование кадастровых округов, кадастровых районов;
- описание местоположения единиц кадастрового деления;
- реквизиты правовых актов (органов ОКУ) об установлении или изменении единиц кадастрового деления соответствующей территории.

Каждый объект недвижимости, учтенный в ГКН, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер – кадастровый номер.

Кадастровый номер земельного участка имеет четырехуровневую иерархическую структуру и представляется в общем виде как А:Б:В:Г, где

- 1) элемент кадастрового номера **А** – двухразрядное десятичное число, задающее номер кадастрового округа (субъекта РФ);
- 2) **Б** – двухразрядное десятичное число, задающее номер кадастровой зоны (муниципального образования в составе субъекта РФ);
- 3) **В** – составной номер базового кадастрового квартала в кадастровой зоне, представленный в общем виде как $V_1 V_2 V_3$, где
 - V_1** – трехразрядное десятичное число, задающее порядковый номер кадастрового блока в кадастровой зоне;
 - V_2** – трехразрядное десятичное число, задающее порядковый номер кадастрового массива в кадастровом блоке;
 - V_3** – десятичное число нефиксированной разрядности, задающее порядковый номер базового кадастрового квартала в кадастровом массиве (блоке);
- 4) **Г** – десятичное число нефиксированной разрядности, задающее номер земельного участка.

Структура кадастрового номера объекта недвижимости (объекта капитального строительства) следующая:

$$AA : BB : V1V1V1 V2V2 V3V3 : Г / Ч : П : К,$$

где AA - № кадастрового округа,

BB - № кадастрового района,

$V1V1V1 V2V2 V3V3$ - № кадастрового квартала,

Г - № объекта недвижимости (земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства),

Ч – № части объекта недвижимости,

П - № помещения в здании,

К - № комнаты в помещении.

Нумерация кадастровых кварталов начинается с 1.

В номерах кадастровых единиц с фиксированным числом разрядов недостающие разряды заполняются нулями, например 36:02:001013022:137.

При отсутствии в составе кадастровых единиц кадастровых массивов позиции и их номеров заполняются нулями.

В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых округов, создается кадастровый округ с учетным номером «0» и наименованием «Общероссийский», границы которого совпадают с Государственной границей Российской Федерации. В кадастровом округе «Общероссийский» создается один кадастровый район с учетным номером «0:0» и наименованием «Условный», в котором соответственно один кадастровый квартал с учетным номером «0:0:0», границы которого совпадают с границами кадастрового округа «Общероссийский». В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых районов соответствующего кадастрового округа, в каждом кадастровом округе создается один кадастровый район с порядковым номером «0» и наименованием «Условный», в котором соответственно один кадастровый квартал с порядковым номером «0», границы которых совпадают с границами соответствующего кадастрового округа.

В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых кварталов соответствующего кадастрового района, в каждом кадастровом районе создается один кадастровый квартал с порядковым номером «0», границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового района.

Местоположение границ единиц кадастрового деления устанавливается по координатам характерных точек границ, определяемых в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на соответствующей территории.

Местоположение отдельных частей границ единиц кадастрового деления, расположенных между двумя характерными точками, может быть установлено посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения.

Точность определения координат характерных точек границ единиц кадастрового деления соответствует точности дежурной кадастровой карты, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

4. Содержание и ведение дежурной кадастровой карты

Для оперативного ведения государственного кадастра недвижимости составляется дежурная кадастровая карта, на которой отображаются границы единиц кадастрового деления; государственная граница Российской Федерации; границы между субъектами Российской Федерации; границы муниципальных образований; границы населенных пунктов; границы зон с особыми условиями использования территорий; границы земельных участков и их частей;

контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках; номера единиц кадастрового деления; кадастровые номера земельных участков, зданий, сооружений; виды объектов недвижимости (земельные участки; здания, сооружения, объекты незавершенного строительства); границы территориальных зон; пункты опорной межевой сети.

Ведение дежурной кадастровой карты позволяет:

- 1) проводить учет земельных участков,
- 2) присваивать земельным участкам неизменяемые кадастровые номера,
- 3) отслеживать изменения в конфигурации и характеристиках земельных участков,
- 4) выявлять неиспользуемые или используемые не по назначению земельные участки,
- 5) выявлять собственников и пользователей земельных участков,
- 6) осуществлять планирование трансформации земельно-хозяйственной структуры на основе землеустроительной и градостроительной документации.

На кадастровой карте выделяются территориальные зоны, к которым относятся следующие кадастровые объекты:

- административно-территориальные единицы;
- зоны особого режима использования земель;
- зоны категорий земель;
- экономические зоны;
- зоны, характеризующие качественное состояние земель.

Зоны действия административно-территориальных единиц определяются границами административных единиц и муниципальных образований.

Зоны особого режима использования земель определяются границами, в пределах которых использование находящихся на них земельных участков или их частей производится в соответствии с ограничениями, налагаемыми органами власти или иными нормативными актами.

Зоны категорий земель выделяются в соответствии с положениями Земельного кодекса органами исполнительной власти.

Экономические зоны - разграниченные по определенным правилам территории, находящиеся в пределах границ административно-территориальной единицы, где действуют установленные органами исполнительной власти ставки земельного налога, арендной платы и нормативная цена земли.

Зоны, характеризующие качественное состояние земель, определяются параметрами мелиоративного состояния, почвенного состава, водного режима, загрязнения почв и проведение дежурной кадастровой карты осуществляется путем введения в электронные картографические материалы сведений о границах новых учтенных в государственном кадастре недвижимости объектах, а также изменений уже отображенных на дежурной кадастровой карте объектов. Как правило, изменения вносятся путем импортирования координат объектов из материалов межевания (межевых и технических планов). В исключительных

случаях нанесение осуществляется по описанию поворотных точек из форм АИС ГКН, а при учете технических объектов - по декларации их владельцев.

5. Составление карт земель с обременениями в использовании для целей учета

Основными задачами составления районных карт обременений в использовании являются:

- 1) выявление наличия земельных участков и документов, устанавливающих на этих участках обременения,
- 2) отображение границ выявленных участков, их согласование,
- 3) установление и описание состава обременений в использовании,
- 4) придание материалам статуса правового землеустроительного документа.

Для решения обозначенных задач выполняются следующие виды работ:

- подготовительные;
- изготовление плано-картографической основы;
- составление оригинала карты обременений;
- согласование, рассмотрение и утверждение материалов.

В процессе подготовительных работ производится сбор и изучение законодательных, распорядительных, нормативных, проектных, картографических и других материалов, содержащих информацию о наличии на территории земельных участков, имеющих обременения.

Сбор необходимой для составления карт информации проводится в природоохранной, землеустроительной, архитектурно-строительной, лесохозяйственной и водохозяйственной службах; в органах управления здравоохранением, отдыхом, туризмом, спортом, культурой, транспортом, связью, в проектно-изыскательских организациях.

Границы обремененных участков подразделяются на установленные (подтвержденные юридической документацией) и ориентированные (не подтвержденные).

Границы обремененных участков, установленные на основании юридических документов, наносятся на картографическую основу:

- из материалов графического учета;
- из материалов инвентаризации;
- из документов по изъятию и предоставлению участков;
- на основании государственных актов на право собственности;
- из графических материалов, прилагаемых к договорам аренды.

К ориентировочно установленным границам обремененных участков относятся:

- 1) участки с отсутствием четкого описания в правоустанавливающих документах местоположения границ.

- 2) спорные границы без согласования со смежными собственниками
- 3) установленные без наличия проектной документации на образование.

Карты обременений сопровождаются сводными перечнями, содержащими следующие сведения:

1. Кадастровые номера и названия земельных участков, собственников и пользователей, на территории которых имеются обременения.
2. Виды обременений (обременения, сервитуты).
3. Название обремененных территорий (водоохранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны ЛЭП);
4. Режим ограничений.
5. Реквизиты документа, на основании которого осуществлено обременение.
6. Субъект права на землю, в пользу которого осуществлено ограничение.

Перечисленные документы завершаются сводной экспликацией участков, имеющих обременения.

6. Порядок ведения государственного реестра земель кадастрового района.

Раздел «Земельные участки»

Государственный реестр кадастрового района (далее – ГРЗ КР) является составной частью Единого государственного реестра земель (ЕГРЗ) и предназначен для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков находящихся на территории кадастрового района, а также отражения сведений о территориальных зонах. ГРЗ КР структурно состоит из разделов и подразделов.

Раздел «Земельные участки» предназначен для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков и включает в свой состав подразделы, в каждом из которых отражены сведения об одном земельном участке.

Другие подразделы предназначены для отражения сведений о территориальных зонах и дополнительных сведений, вносимых в ГРЗ КР по решению органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Сведения о земельных участках заносятся в формы ГРЗ КР, изготовленные в виде бланков установленного образца, в процессе проведения государственного кадастрового учета вновь образованных земельных участков или внесения сведений о ранее учтенных земельных участках (табл. 7).

Заполнение форм осуществляется после принятия решения о постановке земельного участка на кадастровый учет или о внесении сведений о ранее учтенном земельном участке. Сведения в бланки форм вносятся на основании и в точном соответствии с представленными документами, имеющими юридическую силу. На вновь образуемые земельные участки «сведения о правах» осуществляются на основании выписки из Единого государственного реестра прав

(ЕГРП). Внесение сведений о ранее учтенных земельных участках осуществляется в строгом соответствии с оформленными в установленном порядке правоустанавливающими документами (государственные акты, свидетельства о праве собственности на землю).

Таблица 7

Наименование формы	Название формы	Номер бланка формы
Общие сведения	Описание основных характеристик земельного участка	Ф.1.1
Состав земельного участка	Описание состава земельного участка (кадастровые номера земельных участков, входящих в составной земельный участок)	Ф.1.1/С
Сведения о правах	Описание зарегистрированных вещных прав на земельный участок	Ф.1.2
Сведения о частях и обременениях	Описание частей и установленных обременений земельного участка	Ф.1.3
Сведения о базовых платежах и оценке	Описание оценочных характеристик земельного участка	Ф.1.4
Специальные сведения	Описание качества земель и других специальных показателей земельного участка	Ф.1.6
План (чертеж, схема) границ земельного участка	Графическое описание границ земельного участка	Ф.1.7
Описание границ	Текстовое описание границ земельного участка. Форма необязательная.	Ф.1.8
План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Графическое описание границ части земельного участка	Ф.1.9
Дополнительный лист к форме Ф.1._	Внесение сведений, для отражения которых недостаточно места в формах Ф.1.1, 1.2, 1.3, 1.4.	Ф.1.Д

Заполнение форм может производиться ручным или автоматизированным способом. При ручном способе заполнения все записи производятся чернилами или пастой синего цвета разборчиво. Все записи в формах, за исключением оговоренных случаев, производятся на русском языке. Числа в формах записываются арабскими цифрами. При автоматизированном способе заполнения форм поля для записей могут быть увеличены за счет исключения не заполняемых строк или уменьшения не заполняемости граф.

Формы ГРЗ КР, в которых описан один конкретный земельный участок, являются одним подразделом и должны храниться в файловой папке. Файловые папки подлежат хранению в файловых книгах. Для хранения форм ГРЗ КР используется картотечный принцип. Файловые книги выполняют функции картотечных ящиков, в которых по порядку возрастания кадастровых номеров раз-

мещаются файловые папки с формами. Совокупность файловых книг, упорядоченных по кадастровым кварталам, составляет картотеку ГРЗ КР.

К технологическим процедурам ведения ГРЗ КР относятся: открытие подраздела; изменение сведений в подразделе; закрытие подраздела.

Открытие подраздела осуществляется при принятии должностным лицом оформленного в письменной форме решения:

- о постановке на кадастровый учет вновь сформированного земельного участка;
- о внесении в ГРЗ КР сведений о ранее учтенном земельном участке.

Открытие подраздела заключается в создании подраздела в виде имеющего юридическую силу документа, а именно:

- установление номера подраздела в журнале кадастровых номеров,
- внесение сведений о земельном участке в формы ГРЗ КР,
- удостоверение произведенных в подразделе записей подписью должностного лица.

Изменение сведений подраздела осуществляется на основании письменной резолюции должностного лица в случае поступления имеющих юридическую силу документов, содержащих сведения:

- о характеристиках земельного участка, не внесенных ранее в документы соответствующего подраздела;
- новых значениях характеристик земельного участка.

Закрытие подраздела осуществляется на основании письменной резолюции должностного лица в случае поступления имеющих юридическую силу документов, подтверждающих прекращение существования поставленного на кадастровый учет земельного участка.

Правила заполнения форм в процессе ведения государственного земельного кадастра и сами формы утверждены приказом Росземкадастра от 15.06.2001 г. № П/119 «Об утверждении документов государственного земельного кадастра», зарегистрированного в Минюсте России 20.06.2001 г. № 2753.