

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ

Подпрограммой «Создания системы кадастра недвижимости (2006-2012 г.), утвержденной постановлением Правительства РФ от 13.09.2005 №560, было установлено, что государственный кадастр недвижимости создается как интегрированный источник, содержащий в электронном виде полные и актуальные сведения об объектах недвижимости, позволяющие получать на его основе каталоги, справочные и аналитические материалы с целью предоставления их органам государственной власти и органам местного самоуправления, а также организациям и гражданам. Комплектность предоставляемых сведений, возможность проведения анализа и прогнозирования сделают информацию об объектах недвижимости более востребованной, что окажет существенное влияние на повышении эффективности принимаемых решений как структур власти и управления, так и субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

На государственный кадастр недвижимости возложено выполнение следующих функций:

- учетной – включение в состав кадастра сведений, полученных в результате кадастрового учета и необходимых для осуществления регистрации прав;
- фискальной – на основе кадастровой оценки будет устанавливаться стоимость объектов недвижимости для целей налогообложения, то есть фактически определяется реальная налогооблагаемая база;
- информационной – содержащиеся в кадастре сведения являются доступными и актуальными и могут предоставляться заинтересованным лицам.

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, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий. ГКН является федеральным государственным информационным ресурсом.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в ГКН сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе. Кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (объекты недвижимости).

Кадастровой деятельностью является выполнение кадастровым инженером в отношении недвижимого имущества работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые сведения для осуществления кадастрового учета (кадастровые работы).

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция РФ, которая имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. Законы и иные нормативные правовые акты, принимаемые в РФ, не должны противоречить Конституции РФ. Гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав. Земельное законодательство регулирует кадастровые отношения (проведение кадастровых работ) в части порядка предоставления земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта или другим способом (выдел, раздел, перераспределение, объединение и т.д.). Участки лесного фонда, государственный кадастровый учет которых не осуществлялся, но вещные права на которые зарегистрированы в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним», признаются ранее учтенными объектами недвижимости. План участка лесного фонда, а также документ, содержащий описание лесного фонда и удостоверенный соответствующим органом, осуществляющим государственный учет участков лесного фонда, признается юридически действительным. Лесной участок соответствует участку лесного фонда. Сведения о лесах, об их использовании, охране, защите, воспроизводстве, о лесничествах и о лесопарках содержатся в систематизированном своде документируемой информации – государственном лесном реестре.

В соответствии с Водным кодексом РФ - сведения о водных объектах, находящихся в государственной и муниципальной собственности, собственности физических и юридических лиц, а также сведения об их использовании, о речных бассейнах, о бассейновых округах - содержатся в систематизированном своде – государственном водном реестре. Он создается в целях информационного обеспечения комплексного использования водных объектов, целевого ис-

пользования водных объектов, их охраны, а также в целях планирования и разработки мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. В нем осуществляется государственная регистрация договоров водопользования, решений о предоставлении водных объектов в пользование, перехода прав и обязанностей по договорам водопользования, а также прекращение договора водопользования.

Градостроительным кодексом РФ в сфере кадастровых отношений предусматривается включение в состав необходимых для кадастрового учета документов копии разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

Жилищным кодексом РФ регулируются кадастровые отношения в части установления определенного порядка производства переустройства и перепланировки жилого помещения с одновременным переводом жилого помещения в нежилое и наоборот. Завершение указанных работ по переустройству или перепланировке подтверждаются актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием для осуществления государственного учета объектов недвижимого имущества.

Таким образом, задача вышеперечисленных кодексов применительно к кадастровой деятельности состоит в правовом регулировании отношений, возникающих в связи с введением единого систематизированного свода сведений и документов о недвижимом имуществе (государственного кадастра недвижимости), а также осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

В соответствии с действующим законодательством Правительство РФ распределяет функции между федеральными органами исполнительной власти, утверждает положения о федеральных министерствах и об иных федеральных органах исполнительной власти, устанавливает предельную численность работников их аппаратов в пределах средств, предусмотренных на эти цели в федеральном бюджете.

В соответствии с положением Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии. Полномочия Росреестра осуществляются им как непосредственно, так и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими государ-

ственными органами власти и органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

В настоящее время ведение ГКН и осуществление кадастрового учета объектов недвижимости возложено на Государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и его филиалы в субъектах Российской Федерации (орган кадастрового учета). Однако с введением в действие федерального закона «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (от 27.07.2010 № 210) работу по предоставлению государственных и муниципальных услуг по кадастровому учету и ведению ГКН могут осуществлять многофункциональные центры (МФЦ). Под многофункциональными центрами понимаются российские организации независимо от организационно-правовой формы (в том числе являющиеся автономным учреждением), отвечающие требованиям, установленным законом о государственном кадастре недвижимости, и уполномоченные на организацию предоставления государственных и муниципальных услуг, в том числе в электронной форме, по принципу «одного окна». К деятельности МФЦ отнесены функции по приему заявлений о постановке на кадастровый учет, учет изменений, снятие с учета объектов недвижимости и регистрации прав на них, также прием запросов на выдачу сведений, внесенных в ГКН и сведений о правах на объекты недвижимости, находящиеся в едином государственном реестре прав (ЕГРП). Данная работа проводится в рамках трехсторонних соглашений о предоставлении государственных и муниципальных услуг, заключенных между территориальными органами Росреестра, ФГБУ «Федеральная палата Росреестра» по соответствующему субъекту федерации и МФЦ. Кроме того, установлены предельные сроки, в течение которых должно осуществляться такое взаимодействие, а именно передача многофункциональными центрами принятых ими от заявителей заявлений и запросов и передача Росреестром необходимых документов в МФЦ.

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

Ведение ГКН осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях. Документы подлежат постоянному хранению; их уничтожение и изъятие из них каких-либо частей не допускаются.

Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав (ЕГРП) 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 документов, установленных федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

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

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется органом кадастрового учета в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 г. № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости».

1. Геодезическая и картографическая основа ГКН

Геодезической основой ГКН являются государственная геодезическая сеть (ГГС) и создаваемые в установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти порядке геодезические сети специального назначения (далее опорные межевые сети (ОМС)). Действующее положение определяет порядок создания опорных межевых сетей. Они создаются в соответствии с решениями уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления.

Создание опорных межевых сетей включает в себя:

а) составление технического проекта создания опорных межевых сетей.

Исходными данными для их проектирования являются:

- сведения о наличии и состоянии пунктов государственной геодезической сети, городской геодезической сети, опорной межевой сети, а также иных геодезических сетей сгущения, развитых на соответствующей территории;
- сведения о наличии установленных на соответствующей территории местных систем координат, ключах перехода от местных систем координат к государственной системе координат и каталог координат пунктов в местных системах координат.

Технический проект должен содержать графическую и текстовую части.

В техническом проекте указываются:

- методы создания опорных межевых сетей;
- территория, на которой должны развиваться опорные межевые сети;
- плотность пунктов опорных межевых сетей;
- схемы размещения пунктов опорных межевых сетей;
- центры (типы) пунктов опорных межевых сетей;
- точность проведения геодезических работ;
- используемая система координат;

б) выполнение работ по созданию опорных межевых сетей.

Результатом работ по созданию опорной межевой сети являются созданные пункты опорной межевой сети, технический отчет о выполненных работах, а также каталог координат и высот пунктов опорной межевой сети.

Картографической основой ГКН являются карты, планы, требования к которым определяются Минэкономразвития России, к которым относятся:

1) карты (планы), представляющие собой фотопланы местности масштаба 1: 5000, соответствующие следующим требованиям:

- созданные на основе мультиспектральных данных дистанционного зондирования Земли с разрешающей способностью 0,5 м (космическая съемка, аэрофотосъемка);

- не содержащие сведений, отнесенных к государственной тайне;
- созданные в картографической проекции, а также в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости;

2) карты (планы), представляющие собой цифровые топографические карты и планы, соответствующие следующим требованиям:

- не содержащие сведений, отнесенных к государственной тайне;
- сформированные в векторной форме;
- созданные в государственной системе координат.

Геодезическая и картографическая основы кадастра создаются и обновляются в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 года N 209-ФЗ "О геодезии и картографии". При этом соответствующие сведения о геодезической и картографической основах кадастра, полученные в результате выполнения работ по созданию новых или по обновлению существующих геодезической и картографической основ кадастра вносятся в ГКН на основании документов, подготовленных в результате выполнения указанных работ.

Геодезические, картографические материалы и данные, в том числе в цифровой форме, полученные в результате осуществления геодезической и картографической деятельности и находящиеся на хранении в федеральных органах исполнительной власти, подведомственным этим органам организациям, образуют государственный картографо-геодезический фонд РФ.

Организации независимо от их организационно-правовой формы и граждане, осуществляющие геодезическую и картографическую деятельность, в соответствии с законодательством РФ о геодезии и картографии безвозмездно передают в фонд оригиналы или копии полученных при осуществлении указанной деятельности материалов и данных, подлежащих включению в фонд.

Для ведения ГКН используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат (МСК-36 для Воронежской области)

2. Состав сведений ГКН об объекте недвижимости

Ряд сведений о недвижимом имуществе, подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости, подтверждает существование такого объекта недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи. При проведении кадастрового и технического учета объекта недвижимости производится описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания,

сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

Уникальными характеристиками являются следующие:

вид объекта недвижимости.

По общим правилам, определенным в ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, а также 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. Кроме того, к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом о кадастре недвижимости к недвижимым вещам, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет, отнесены земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства;

описание местоположения границ объекта недвижимости.

Если объектом недвижимости является земельный участок, то в случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления заявления обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ;

описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке.

Если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, эти данные должны позволить идентифицировать предусмотренные настоящим пунктом объекты недвижимости;

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, состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения;

площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение. Порядок определения площади земельного участка с учетом установленных законодательством требований следующий: площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Аналогичным способом может определяться площадь здания и помещения.

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

- ✓ ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до

- 01.03. 2008 года, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;
- ✓ кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела (выдела) которого был образован другой объект недвижимости;
 - ✓ кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости;
 - ✓ кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
 - ✓ кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;
 - ✓ кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;
 - ✓ адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и т.п.);
 - ✓ сведения о вещных правах на объект недвижимости с указанием вида права, размера доли в праве, сведения о правообладателях;
 - ✓ сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, а также сведения о границах охранной зоны, установленных в отношении объекта недвижимости;
 - ✓ сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав;
 - ✓ сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;
 - ✓ сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;
 - ✓ категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок.
- Если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения об отнесении исходного земельного участка к определенной категории земель, сведения о принадлежности образуемых земельных участков к определенной категории земель вносятся в реестр на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об отнесении исходного земельного участка к определенной категории земель;
- ✓ разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок.

Сведения о видах разрешенного использования земельного участка в Реестр вносятся на основании градостроительного регламента либо на основании акта органа государственной власти или местного самоуправления. Если образование земельного участка не связано с изменением вида разрешенного использования исходного земельного участка, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в Реестре должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка;

- ✓ назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание. Жилое здание – жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы. Нежилое здание – здание, предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей;
- ✓ назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;
- ✓ вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме. К жилым помещениям относятся:
 - жилой дом (часть жилого дома) – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;
 - квартира (часть квартиры) – 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 или иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;
 - комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире;
- ✓ назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение. Сооружение - это объект капитального строительства, имеющий наземную, надземную и подземную части, состоящий из строительных конструкций и предназначенный для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;
- ✓ количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

- ✓ материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;
- ✓ почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости;
- ✓ сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;
- ✓ год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства;
- ✓ сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование.

3. Состав сведений ГКН о прохождении Государственной границы Российской Федерации

Государственная граница РФ представляет собой линию и проходящую по этой линии вертикальную поверхность, определяющую пределы государственной территории (суши, вод, недр и воздушного пространства), то есть пространственный предел действия государственного суверенитета России. Сведения об ее прохождении подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости.

Прохождение Государственной границы устанавливается:

- на суше – по характерным точкам, линиям рельефа или ясно видимым ориентирам;
- на море – по внешней границе территориального моря РФ;
- на судоходных реках – по середине главного фарватера или тальвегу реки;
- на несудоходных реках, ручьях – по их середине или по середине главного рукава реки;
- на озерах и иных водоемах – по равноотстоящей, срединной, прямой или другой линии, соединяющей выходы Государственной границы к берегам озера или иного водного объекта.

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующее:

- описание прохождения границы;
- реквизиты международных договоров Российской Федерации, федеральных законов, в соответствии с которыми установлено или изменено прохождение Государственной границы Российской Федерации;
- список координат характерных точек участка Государственной границы с указанием метода и погрешности определения координат, в системе координат, установленной для ведения ГКН;
- полное наименование сопредельного иностранного государства;
- дата внесения, изменения либо аннулирования кадастровых сведений.

4. Состав сведений ГКН о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов

Сведения, подлежащие внесению в государственный реестр недвижимости, в целом однотипны. В частности, это касается описания их местоположения.

Единственное отличие состоит в том, что информация, касающаяся границы между субъектами РФ, вносится в кадастр в виде реквизитов правовых актов о согласовании и об утверждении изменения этих границ. А границы муниципальных образований и населенных пунктов устанавливаются или изменяются. Соответственно, в кадастр вносятся сведения о правовых актах, в которых это отражено.

В соответствии с порядком ведения ГКН запись о границе между субъектами РФ в реестре имеет следующую структуру:

- описание местоположения границы между субъектами РФ;
- текстовое описание местоположения границы между субъектами РФ;
- список координат характерных точек границы между субъектами РФ с указанием метода и погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости;
- полное наименование смежных субъектов РФ;
- реквизиты правовых актов;
- соглашения об установлении границы между субъектами РФ, утвержденного представительными государственными органами власти субъектов РФ;
- соглашения об изменении границы между субъектами РФ, утвержденного Советом Федерации Федерального Собрания РФ;
- федерального конституционного закона об образовании субъекта РФ;
- дата внесения, изменения либо аннулирования кадастровых сведений.

Описание местоположения границы муниципального образования и населенного пункта осуществляется с соблюдением аналогичных требований. Отличие состоит в том, какими правовыми актами оформляются установление или изменение границы муниципальных образований и населенных пунктов.

В отношении муниципального образования подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости реквизиты закона субъекта РФ об установлении или изменении границы муниципального образования либо о преобразовании муниципального образования.

При осуществлении же записи о границах населенных пунктов необходимо указать реквизиты следующих правовых актов:

- утвержденного генерального плана (для населенных пунктов, находящихся на межселенной территории, - схемы территориального планирования муниципального района);
- изданных органами государственной власти субъектов РФ документов, подтверждающих установление или изменение границ населенных пунктов или их упразднение.

Кроме того, в ГКН в обязательном порядке заносится информация о дате внесения, изменения либо аннулирования кадастровых сведений.

5. Состав сведений ГКН о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий

Территориальные зоны - это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены отдельные градостроительные регламенты. В соответствии с градостроительным кодексом в результате территориального планирования происходит выделение и установление функциональных зон определения планируемого размещения объектов федерального значения, регионального и местного значения.

Земельное законодательство предусматривает вхождение в состав населенных пунктов следующих территориальных зон: жилой; общественно-деловой; производственной; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационной; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иных территориальных зон.

К зонам с особыми условиями территорий отнесены: охранные, санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры), водоохранные зоны, зоны охраны источников водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

В ГКН вносятся следующие сведения о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий:

- индивидуальные обозначения (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) таких зон;
- описание местоположения границ таких зон;
- наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон;

- реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон и источники официального опубликования этих решений;
- содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон, если такими зонами являются зоны с особыми условиями использования территорий;
- виды разрешенного использования объектов недвижимости, а также предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, входящих в состав территориальной зоны;
- дата внесения, изменения либо аннулирования кадастровых сведений.

6. Состав сведений ГКН о кадастровом делении территории Российской Федерации

Территория Российской Федерации в целях ведения государственного кадастра недвижимости разделена на единицы кадастрового деления. В соответствии с порядком кадастрового деления территория Российской Федерации делится на кадастровые округа, в свою очередь территория кадастрового округа делится на кадастровые районы, территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. В соответствии с порядком ведения ГКН запись о кадастровом делении территории кадастрового округа в Реестре имеет следующую структуру:

- номера кадастровых районов, входящих в состав кадастрового округа;
- номера кадастровых кварталов, входящих в состав каждого кадастрового района кадастрового округа;
- наименование кадастровых районов;
- описания местоположения границ единиц кадастрового деления;
- список координат характерных точек границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов;
- текстовое описание прохождения границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов с указанием базисов кадастрового деления;
- реквизиты приказов органа кадастрового учета об установлении или изменении единиц кадастрового деления кадастрового округа.

7. Разделы ГКН

Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:

- 1) реестр объектов недвижимости;
- 2) кадастровые дела;
- 3) кадастровые карты.

Реестр объектов недвижимости представляет собой систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в ГКН сведений о таких объектах. Реестр объектов недвижимости состоит из реестров объектов недвижимости кадастровых округов, ведение которых осуществляется на электронных носителях; форм государственных реестров земель кадастровых районов, содержащих сведения о ранее учтенных земельных участках, и журналов учета кадастровых номеров кадастровых районов на бумажных носителях.

Реестры создаются на основе государственных реестров земель кадастровых округов на электронных носителях, являющихся составной частью Единого государственного реестра земель.

Кадастровые сведения в Реестре (приложении) содержатся в текстовой форме и группируются по следующим записям: об объектах недвижимости, расположенных на территории кадастрового округа; о прохождении Государственной границы РФ; границ между субъектами РФ; границ муниципальных образований и населенных пунктов; о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий; о кадастровом делении территории округа; о картографической и геодезической основах кадастра.

Формы государственных реестров земель кадастровых районов и журналы учета кадастровых номеров кадастровых районов содержат сведения о ранее учтенных земельных участках и их кадастровых номерах на бумажных носителях.

Внесение новых записей в эти формы и журналы учета кадастровых номеров кадастровых районов прекращено с 01 марта 2008 года.

После этого внесение новых сведений о ранее учтенных земельных участках или сведений о прекращении их существования осуществляется в Реестре.

Запись об объекте недвижимости в Реестре имеет следующую структуру:

- 1) общие сведения об объекте недвижимости;
- 2) сведения о местоположении границы объекта недвижимости (для земельного участка) либо сведения о местоположении объекта недвижимости (для здания, сооружения, объекта незавершенного строительства и помещения);
- 3) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости и обладателем иных вещных прав на объект недвижимости;
- 4) сведения о вещных правах с указанием:
 - а) вида права;
 - б) размера доли в праве;
 - в) сведений о правообладателях:

в отношении физического лица – фамилии, имени и отчества, наименования и реквизитов документа, удостоверяющего личность, адреса постоянного места жительства или преимущественного пребывания;

в отношении российского юридического лица – полного наименования, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера, даты государственной регистрации, адреса (места нахождения) постоянно действующего исполнительного органа (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа – иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности);

в отношении иностранного юридического лица – полного наименования, страны регистрации (инкорпорации), регистрационного номера, даты регистрации, адреса регистрации в стране регистрации;

г) даты регистрации возникновения или перехода права;

д) даты регистрации прекращения права;

5) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав:

- кадастровый номер объекта (или учетный номер части объекта), в отношении которого (которой) установлено ограничение (обременение) права;

- вид ограничения (обременения) права;

- содержание ограничения (обременения) права;

- срок действия ограничения (обременения) права;

- сведения о лицах, в пользу которых ограничиваются (обременяются) права;

- реквизиты документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права;

- дата возникновения и прекращения ограничения (обременения) права;

6) сведения о кадастровой стоимости:

- кадастровая стоимость объекта недвижимости и дата ее утверждения;

- реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости;

7) сведения о кадастровом инженере, осуществлявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости:

- фамилия, имя, отчество;

- идентификационный номер квалификационного аттестата кадастрового инженера;

- сокращенное наименование юридического лица, работником которого является кадастровый инженер;

- дата проведения кадастровых работ;

8) сведения о прекращении существования объекта недвижимости (дата снятия с кадастрового учета);

9) иные сведения об объекте недвижимости:

- статус кадастровых сведений об объекте недвижимости – ранее учтенные, внесенные, временные, учтенные, архивные, аннулированные;

- реквизиты решений, принимаемых уполномоченными должностными лицами органа кадастрового учета.

Кадастровые дела представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в ГКН. Раздел «Кадастровые дела» состоит:

- из кадастровых дел объектов недвижимости;
- кадастровых дел территориальных зон; кадастровых дел зон с особыми условиями использования территорий;
- кадастровых дел кадастрового деления;
- кадастровых дел геодезической основы ГКН;
- кадастровых дел картографической основы ГКН;
- кадастровых дел участков Государственной границы РФ;
- кадастровых дел границ между субъектами РФ;
- кадастровых дел границ муниципальных образований;
- кадастровых дел границ населенных пунктов.

Кадастровые дела включаются в номенклатуру дел органа кадастрового учета и подлежат постоянному хранению.

Кадастровое дело может состоять из нескольких частей, томов. Объем каждой части, тома не должен превышать 250 листов.

Кадастровые дела кадастрового деления могут подразделяться на дела кадастрового деления территории кадастрового округа на кадастровые районы и дела кадастрового деления территории кадастровых районов на кадастровые кварталы.

Кадастровые карты представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в ГКН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, муниципальных образований, населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах, кадастровом делении территории РФ, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей.

Ведение кадастровых карт осуществляет орган кадастрового учета. Эти карты могут использоваться неограниченным кругом лиц и являются публичными кадастровыми картами.

Сведения, содержащиеся в публичных кадастровых картах, а также в иных кадастровых картах, и виды таких карт определяются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 19.10.2009 № 416 «Об установлении перечня видов и состава сведений кадастровых карт» были определены следующие виды кадастровых карт в зависимости от целей их использования:

- публичные кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;
- дежурные кадастровые карты, предназначенные для использования органом кадастрового учета при осуществлении государственного кадастрового учета и ведении государственного кадастра недвижимости;

- кадастровые карты территорий муниципальных образований, предназначенные для использования органами местного самоуправления;
- кадастровые карты территорий субъектов РФ, представляющие совокупность кадастровых карт территорий муниципальных образований, расположенных в границах соответствующих субъектов РФ, и предназначенные для использования органами исполнительной власти субъектов РФ.

На указанных картах в зависимости от категории должны быть воспроизведены общедоступные кадастровые сведения.

Орган кадастрового учета размещает кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц (публичные кадастровые карты) в сети «Интернет».

8. Порядок предоставления сведений, внесенных в ГКН

1. Общедоступные сведения, внесенные в ГКН, 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.

2. 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.

3. Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из ГКН, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

4. Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из ГКН, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные сведения об объекте недвижимости.

5. Кадастровый план территории 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.

6. 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 Минэкономразвития России.

7. Минэкономразвития России устанавливает порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в том числе:

формы документов-запросов о предоставлении сведений, а также требования к составу сведений таких документов и запросов:

1) перечень документов, прилагаемых к запросу о предоставлении сведений, и способы их представления в орган кадастрового учета;

2) требования к формату документов-запросов о предоставлении сведений, если такие документы и запросы направляются в электронной форме;

3) порядок направления документов-запросов о предоставлении сведений, 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 или иных технических средств связи;

4) порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения ГКН;

5) сроки предоставления сведений, внесенных в ГКН, в зависимости от способов их предоставления и с учетом максимального срока предоставления таких сведений.

8. Внесенные в ГКН 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). 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 ГКН, 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 самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных или муни-

ципальных 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.

9. 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 ГКН запрашиваемых сведений в сроки, установленные законодательством.

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

11. За предоставление сведений, внесенных в ГКН, предоставление информации взимается плата, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Размеры такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются Минэкономразвития России.

12. Орган кадастрового учета предоставляет бесплатно сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, в виде кадастрового паспорта объекта недвижимости, кадастровой выписки об объекте недвижимости или кадастрового плана территории федеральным органам исполнительной власти, их территориальным органам, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, подведомственным федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации или органам местного самоуправления организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, и многофункциональным центрам и другим государственным структурам в соответствии с законом о государственном кадастре недвижимости.