

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Сибирский государственный университет геосистем и технологий»
(СГУГиТ)

Д. В. Пархоменко

**ОТНОШЕНИЯ В СФЕРЕ
ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Утверждено редакционно-издательским советом университета
в качестве учебного пособия для обучающихся по направлениям
подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата),
21.04.02 Землеустройство и кадастры (уровень магистратуры)

Новосибирск
СГУГиТ
2019

УДК 528.4

П18

Рецензенты: кандидат технических наук, заместитель руководителя
Управления Федеральной службы государственной регист-
рации, кадастра и картографии по Новосибирской области
Н. С. Ивчатова

кандидат технических наук, доцент СГУГиТ *В. Н. Никитин*

Пархоменко, Д. В.

П18 Отношения в сфере государственного кадастрового учета и госу-
дарственной регистрации прав на недвижимое имущество [Текст]:
учеб. пособие / Д. В. Пархоменко. – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. –
123 с.

ISBN 978-5-907052-74-1

Учебное пособие разработано на кафедре кадастра и территориального планирования к.т.н, доцентом Д. В. Пархоменко. В нем приведен анализ отно-
шений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регист-
рации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации. Данное учебное
пособие направлено на формирование у обучающихся способностей применять
знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных
отношений, контроля за использованием земель и недвижимости; способностей
использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных реше-
ний в землеустройстве и кадастрах; способностей оценивать последствия при-
нимаемых организационно-управленческих решений при организации и прове-
дении практической деятельности в землеустройстве и кадастрах.

Предназначено для обучающихся по направлениям подготовки 21.03.02
Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата), 21.04.02 Землеустройство и
кадастры (уровень магистратуры).

Рекомендовано к изданию кафедрой кадастра и территориального планиро-
вания, Ученым советом Института кадастра и природопользования СГУГиТ.

Печатается по решению редакционно-издательского совета СГУГиТ

УДК 528.4

ISBN 978-5-907052-74-1

© СГУГиТ, 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	5
1. Отношения в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в системе земельного права и технических наук о Земле	7
2. Система отношений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество	13
2.1. Становление действующей системы отношений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество	13
2.2. Единый государственный реестр недвижимости	18
2.2.1. Структура Единого государственного реестра недвижимости.....	18
2.2.2. Перспективы развития Единого государственного реестра недвижимости	22
2.3. Публичная кадастровая карта.....	25
3. Субъекты отношений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество	34
3.1. Уполномоченные органы в сфере учетно-регистрационных действий.....	34
3.1.1. Полномочия Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии	34
3.1.2. Полномочия федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра»	43
3.1.3. Многофункциональные центры субъектов Российской Федерации	46

3.2. Участники рынка, связанного с учетно-регистрационными действиями.....	50
3.2.1. Риелторы и представители	50
3.2.2. Кадастровые инженеры	56
3.3. Правообладатели в системе учетно-регистрационных действий	65
3.3.1. Собственники объектов недвижимости	65
3.3.2. Обладатели производных прав в системе учетно-регистрационных действий	69
3.3.3. Иные лица в системе учетно-регистрационных действий	75
4. Объекты отношений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество	80
4.1. Виды объектов государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.....	80
4.1.1. Земельный участок.....	84
4.1.2. Здание.....	90
4.1.3. Сооружение	94
4.1.4. Объект незавершенного строительства.....	96
4.1.5. Помещение.....	98
4.1.6. Машино-место	100
4.1.7. Единый недвижимый комплекс	102
4.2. Самовольная постройка в системе отношений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество	105
Заключение	110
Библиографический список.....	111

ВВЕДЕНИЕ

Отношения, возникающие в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, имеют высокую значимость для обеспечения регулирования права собственности на недвижимую вещь.

Основными функциями этих отношений следует назвать:

- справедливое и обоснованное налогообложение недвижимого имущества;
- достоверность сведений о правах и их защищенность.

Обозначенные функции лишь тогда доступны для реализации в полном объеме, когда в отношениях, возникающих в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, все элементы действуют сообща, связаны определенным порядком, работают на единую цель. В этом случае речь идет о нормальном функционировании системы указанных отношений.

В настоящем пособии рассмотрена структура этих отношений с точки зрения связи между субъектами и объектами, задействованными в них.

Целью данного пособия является раскрытие содержания отношений, возникающих в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Задачи учебного пособия:

- обозначение роли отношений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в системе земельного права и технических наук о Земле;
- исторический экскурс в вопросы становления действующей системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;
- характеристика содержания Единого государственного реестра недвижимости, а также публичной кадастровой карты;
- анализ роли субъектов, участвующих в отношениях в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;
- анализ объектов, участвующих в отношениях в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

– описание самовольной постройки в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Учебное пособие предназначено для бакалавров направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры при изучении следующих дисциплин:

- «Правовое регулирование земельно-имущественных отношений»;
- «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров».

Учебное издание обеспечивает усвоение бакалаврами следующих компетенций:

– ОК-4: способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности;

– ПК-1: способность применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости;

– ПК-3: способность использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах.

Учебное пособие является учебным материалом при изучении магистрантами направления подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры следующих дисциплин:

- «Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости»;
- «Основы государственной регистрации недвижимости».

Учебное издание обеспечивает усвоение магистрантами следующих компетенций:

– ПК-1: Способность оценивать последствия принимаемых организационно-управленческих решений при организации и проведении практической деятельности в землеустройстве и кадастрах;

– ПК-4: Способность владеть приемами и методами работы с персоналом, методами оценки качества и результативности труда персонала;

– ПК-9: Способность получать и обрабатывать информацию из различных источников, используя современные информационные технологии, и критически ее осмысливать.

1. ОТНОШЕНИЯ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В СИСТЕМЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА И ТЕХНИЧЕСКИХ НАУК О ЗЕМЛЕ

Кадастровые отношения и отношения в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество имеют двойственную природу: с одной стороны, они обеспечивают публичный интерес, связанный с управлением территориями, с другой стороны, интерес каждого правообладателя в части описания объекта недвижимости [5].

Так, согласно сведениям проекта ТАСИС «Содействие Федеральной службе земельного кадастра России по вопросам учета объектов недвижимости российских газовых, нефтяных и транспортных компаний» (2003–2004 гг.) [98], важнейшими функциями кадастра недвижимости традиционно называли:

- определение и идентификацию пространственных объектов (земельные участки и иные объекты недвижимости) в качестве основы для регистрации в реестрах: в виде границ, площадей и идентификаторов участков и недвижимости;

- основу для оценки и налогообложения недвижимости, для чего учитываются данные по классификации земель.

В комплексе с этими положениями следует обратить внимание на Распоряжение Правительства РФ от 17.01.2019 № 20-р «Об утверждении плана “Трансформация делового климата” и признании утратившими силу актов Правительства РФ» [42], в котором приоритетными направлениями развития делового климата назывались следующие разделы:

- «I. Направление “Подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения”;

- II. Направление “Градостроительная деятельность и территориальное планирование”;

III. Направление “Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совершенствование государственной кадастровой оценки”». [42]

Развитие свободного рынка и деловая трансформация Российской Федерации тесно связываются с развитием рынка недвижимости, его постоянной модернизацией.

Начиная с 2012 г. следует зафиксировать ряд произошедших реформ, усиливших эти тезисы. В 2017 г. государственный кадастр недвижимости как система вошел в более крупную систему – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) и стал его частью. В ряде случаев кадастровый учет приобрел неразрывную связь с государственной регистрацией прав.

Как следствие, в настоящее время рассуждать о месте государственного кадастра недвижимости и государственной регистрации прав в системе прикладных наук и практической деятельности следует только в совокупности.

Необходимо отметить единство правового, технического и экономического начала в отношениях государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Основным документом, регулирующим отношения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в Российской Федерации, в настоящее время является Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) [58]. Также важную роль и играет Федеральный закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) [62].

В Законе о регистрации [58] условно можно выделить общую и особенную части.

Общая часть включает в себя статьи с 1 по 39 и с 61 по 72. Представляется, что положения этой части призваны обеспечить свободу имущественных прав субъектов [29]. В них включаются:

– общие положения и принципы осуществления государственного кадастрового учета (ГКУ) и государственной регистрации прав (ГРП);

- состав, структура и правила ведения ЕГРН;
- требования к ГКУ и ГРП (заявители при подаче документов на ГКУ и ГРП на объекты недвижимости, сроки, документы для ГКУ и ГРП, основания приостановления и отказа в ГКУ и ГРП);
- правила внесения сведений в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия и в уведомительном порядке;
- порядок исправления ошибок, содержащихся в ЕГРН;
- статус государственного регистратора прав и органа регистрации прав;
- специальные положения о порядке вступления Закона о регистрации в силу.

Особенную часть называют так потому, что она регулирует отдельные виды правоотношений – отношений в сфере государственного кадастрового учета – по видам объектов учета и государственной регистрации – по видам прав. Особенности эти установлены в статьях с 40 по 60.2 Закона о регистрации [58]. Положения указанных статей разъясняют случаи, порядок и основания ГКУ и ГРП отдельных вещных прав, производимых совместно или отдельно друг от друга. Для их регулирования используются институты гражданского и земельного права, например:

- в случае осуществления ГКУ и ГРП одновременно определяются все элементы правового отношения: происходит индивидуализация объекта прав; вместе с этим заявленный субъект идентифицируется как лицо, приобретающее вещное или обязательственное право (субъективные права, юридические обязанности и ответственность) на этот объект недвижимости;
- в случае осуществления ГКУ без ГРП определяется объект правовых отношений;
- в случае осуществления ГРП без ГКУ определяется содержание правовых отношений.

До 2000 г. (издание Федерального закона «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 № 28-ФЗ [59]) кадастровые отношения полностью входили в институт земельного права, а в настоящее время они стали более самостоятельны и лишь частично входят в систему земельного права [100]. Отношения ГКУ и ГРП регулируют, в первую очередь,

специальные нормы гражданского права, кроме того, градостроительного, жилищного, земельного права и нормы строительного технического регулирования. Институты особенной части Закона о регистрации – это институты обозначенных отраслей права.

В то же время нельзя уменьшать роль технической науки в отношениях ГКУ и ГРП. Они представляют ядро изучаемого явления. Из тезисов, заявленных Гражданским кодексом РФ [11] и судебной практикой [84], всякий объект недвижимости должен обладать следующими признаками:

- прочной связью с землей;
- невозможностью перемещения без несоразмерного ущерба назначению;
- наличием самостоятельного функционального назначения.

Каждый из этих признаков возможно определить только в поле исследования технической науки. В настоящее время это не только науки о Земле (геодезия, картография, землеустройство, кадастр и мониторинг земель и другие), но и строительные отрасли технических наук (техника и технологии строительства, архитектура).

Предметом исследования наук о Земле в этом ракурсе выступает не только исследование земельных участков, но и индивидуализация (в пространстве) объектов капитального строительства. Предметом исследования технических наук (строительства и архитектуры) является описание всех объектов недвижимости, кроме земельных участков; это большой пласт архитектурно-строительного профиля в отношениях ГКУ и ГРП.

Исходя из указанного выше тезиса о цели ГКУ и ГРП, связанной с налогообложением, важно отметить экономическую составляющую кадастра [81]. Эта часть очень интенсивно развивается в последнее время.

К 2019 г. в экономическую составляющую ГКУ и ГРП входят такие важные институты, как:

- институт кадастровой оценки, процедур и методики ее определения и порядка ее утверждения. После принятия Приказа Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» [49] и изменений в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [38] путем введения в 2014 г. но-

вой главы «Государственная кадастровая оценка» о кадастровой оценке заговорили в профессиональном оценочном сообществе. Эти акты пересматривают понятие и принципы кадастровой оценки, порядок сбора, группировки, построения моделей оценки, порядок расчета кадастровой стоимости исходя из массовых методов оценки;

– институты трудовых отношений работников бюджетного учреждения, привлекаемые к определению кадастровой стоимости. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» вступил в силу с 1 января 2017 г., статья 19 вступает в силу с 2020 г. В настоящее время он вызывает много вопросов у правоприменителей. Представляется, что о реальных результатах его работы население сможет судить лишь в 2021–2022 гг., когда результаты оценки будут исчислены по утвержденным методикам, а налоговые органы будут требовать уплаты исходя из новой исчисленной налогооблагаемой базы;

– институт оспаривания кадастровой оценки в административном порядке. Представляется, что из всех перечисленных выше институтов экономического регулирования экономическая составляющая ГКУ и ГРП наиболее ощутима именно здесь. Законодатель до 2020 г. возложил на Росреестр обязанности по созданию комиссий по оспариванию кадастровой оценки [72], таким образом еще раз актуализировав функции Росреестра в сфере ведения ЕГРН – реестра, для которого большое значение имеет признак достоверности. После 2020 г. порядок оспаривания, изменится.

Важно также отметить геоинформационную составляющую кадастра. Эта составляющая в некоторых аспектах превышает составляющую наук о Земле и обработки данных специальными методами, применяемыми в этих науках. Большой объем данных требует особого подхода к их сбору, унификации, информатизации, обработке и анализу. Состояние объектов землеустройства и объектов недвижимости в геопространственном отношении можно охарактеризовать в первую очередь созданным и функционирующим геоинформационным пространством. Именно оно лежит в основе 3D-моделей (пространственных) и 4D-моделей (пространственно-временных), которые являются объектами учета в кадастровых системах некоторых иностранных государств [24].

К актуальным вопросам геоинформационного профиля в отношениях ГКУ и ГРП относятся:

- вопросы сбора, группировки, обработки данных ЕГРН, включая 3D модели объектов недвижимости;

- вопросы функционирования и наполнения публичной карты (геопортал Росреестра, а также более 30 региональных геопорталов субъектов Российской Федерации [16]) и дежурной кадастровой карты как части ЕГРН;

- вопросы ведения личных кабинетов правообладателя и кадастрового инженера, осуществления электронной регистрации, внедрения блокчейн-технологий.

Таким образом, отношения ГКУ и ГРП можно считать наполненными только в том случае, если они являются практическим симбиозом четырех составляющих наук: правовой науки, науки о Земле, экономической науки и геоинформатики.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие науки задействованы в регулировании отношений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество?

2. Каковы функции кадастра недвижимости?

3. Какие части можно выделить в Законе о регистрации недвижимости? Что они регулируют?

4. Какова экономическая составляющая кадастра?

2. СИСТЕМА ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

2.1. Становление действующей системы отношений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество

История развития и совершенствования исследуемого явления дает ключ к пониманию его сущности, к раскрытию истинной воли лиц, формирующих систему ГКУ и ГРП.

ГКУ берет свое начало в 1968 г., когда в Земельном кодексе РСФСР впервые появляется понятие о государственном земельном кадастре [18]. Оно лаконично уместается в одну статью, из которой следует, что государственный земельный кадастр обеспечит достоверные и полные данные о качественном и количественном состоянии и природном, хозяйственном и правовом положении земель. С конца 1970-х гг. XX столетия наблюдается ускорение темпов развития кадастровых отношений как отношений в сфере эффективного использования и охраны земель. Ряд авторов, со ссылкой на статистику [2], указывает на то, что основной предпосылкой является то, что государство показывает себя как «неэффективный собственник» [6].

В то же время важно отметить, что по состоянию на 1968 г. в РСФСР существовал правовой режим как земель, так и объектов капитального строительства. Сами по себе эти понятия не были новыми. Но в советском государстве на указанную дату действовали следующие тезисы.

1. Земельный кодекс РСФСР [51], как свидетельствует преамбула, был принят в целях обеспечения правильного и устойчивого, приспособленного к хозяйственным условиям пользования землей, незыблемо остающейся в собственности рабоче-крестьянского государства. То есть, на-

чина с Декрета о земле [15] и Декларации прав народов России [14] всякая частная собственность на землю отсутствовала, земля находилась в собственности государства.

Единственным распорядителем земель было государство. Несмотря на это, спектр отношений, касающихся земельного фонда, регулируемых собственником, хотя и не был разнообразен (в сравнении с современным), но также был направлен на эффективное использование земель.

2. В отношении земель и имущества с 1925 г. [43] велась инвентаризация для целей выяснения наличия и технического состояния имущества, включения его стоимости в общий баланс народного хозяйства, определения суммы ежегодных амортизационных отчислений со стоимости имущества и удовлетворения иных потребностей народного хозяйства в инвентарных сведениях [77].

В 1926 г. [68] урегулированы отношения, связанные с регистрацией владельцев немunicipализированных и демunicipализированных (частновладельческих) строений в поселениях городского типа местными органами коммунального хозяйства. То есть регистрация производилась в декларативной форме и права закреплялись за отдельными субъектами. В сегодняшнем виде, с учетом существенных характеристик объекта, а также правовой связи между объектом и субъектом, отношения получили свое развитие спустя 19 лет.

В 1945 г. была издана «Инструкция о порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР» – первый советский акт [21], утверждающий необходимость регистрации права на строение в Бюро инвентаризации жилищно-коммунальных органов исполнительных комитетов местных советов. Регистрация была тесно сопряжена с инвентаризацией в ее понимании как определения технического состояния объекта.

Регистрация прав на строения именно с 1945 г. стала обязательной, формализованной реестрами процедурой, которая специально осуществлялась уполномоченными органами.

Таким образом, понятие об учете строений и земель появляется в советском праве в 1925 г., о регистрации строений (в оформившемся виде) – в 1945 г. В советском государстве отсутствует право частной собствен-

сти на землю: с 1917 г. земля принадлежит государству, предоставляется лишь на праве пользования.

С 1968 по 1990 г. производится сбор информации о земельном фонде: проводятся аэро- и топосъемочные работы, почвенные, геоботанические и другие обследования земель, их оценка, принимается ряд нормативно-правовых актов, разъясняющих положения о государственном кадастре недвижимости, разрабатываются формы кадастровой документации [67].

К 1990 г. времени, которое пришлось на переход от одного государства (РСФСР) к другому (РФ), была подготовлена информационно-аналитическая картина земельных отношений, которая включала в себя:

- правовые аспекты землепользования;
- сведения о количестве и качестве земель, включая бонитировку почв;
- экономическую оценку земель, включая земли сельскохозяйственного назначения [32].

В 1990 г., после принятия Закона СССР «О собственности в СССР» [70] был принят Закон РСФСР «О земельной реформе» [60], который допустил право собственности на землю за частными лицами в интересах создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики, рационального использования и охраны земель. Сдерживающим фактором для бесконтрольного приобретения права собственности на землю являлся налог на землю.

Представляется верным выделить три этапа становления земельной реформы [31], предшествующих созданию Земельного кодекса РФ в 2001 г. и первого земельного кадастра в 2002 г. (табл. 1).

В 1998 г. вступает в силу Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [58], который в полной мере регулирует отношения, связанные с регистрацией недвижимости и порядком ведения реестра прав на недвижимое имущество. Регистрация недвижимости и сделок с ним, включая строения (которые с 1945 г. регистрируются органами технической инвентаризации) с 1998 г., а в некоторых регионах – с 1999 г. осуществляется органами, созданными в субъектах. В Новосибирской области в 1998 г. Постановлением главы администрации Новосибирской области [72] было

создано учреждение юстиции Новосибирской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Новосибирского регистрационного округа и утверждено положение, регулирующее его функционирование.

Таблица 1

Этапы реформирования земельных отношений в России
1990–2001 гг.

Этапы реформирования земельных отношений	Основная характеристика этапа реформирования земельных отношений
1-й этап (1990–1991 гг.)	Массовое предоставление в собственность земель колхозов, совхозов для ведения сельскохозяйственного производства, расширения личных подсобных хозяйств, развития коллективного садоводства и огородничества
2-й этап (1992–1993 гг.)	Массовая передача права собственности на землю в безвозмездном порядке; ускоренная реорганизация колхозов и совхозов; концентрации земли у наиболее эффективных сельскохозяйственных товаропроизводителей. Следует особенно отметить отсутствие юридически оформленных границ приватизируемых земельных массивов
3-й этап (1993–2001 гг.)	В Конституции закреплено право собственности и возможность оборота земель, сформировались помимо собственности новые для отечественного землепользования виды гражданско-правовых отношений по поводу земли – аренда, пожизненное наследуемое владение, сервитуты; становление рынка земли. Создание органа регистрации прав на землю (Минимущество России), и органа, осуществляющего управление земельными ресурсами (Росземкадастр)

В 2000 г. вступил в силу Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» [59], который ввел понятие государственного кадастрового учета и Единого государственного реестра земель. Государственный кадастровый учет земельных участков – описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получал такие характеристики, которые позволяли однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценку. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождался присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Оба закона стали важными вехами на пути создания единой системы учета и государственной регистрации недвижимости. Через семь лет был принят Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», позже, в 2017 г., поменявший название на Федеральный закон «О кадастровой деятельности» [62], который предусматривал отмену закона «О государственном земельном кадастре» [59] и поэтапное внедрение кадастрового учета объектов недвижимости.

На первом этапе сохранялось ведение Единого государственного реестра земель, присвоение кадастровых номеров земельным участкам Федеральной земельной кадастровой палатой и государственный кадастровый учет объектов капитального строительства органами бюро технической инвентаризации (БТИ) без присвоения кадастровых номеров и внесения в единый информационный ресурс данных объектов. Завершение внедрения системы кадастрового учета состоялось в 2012 г. путем оцифровки и перевода в xml-схемы технической документации органов БТИ в рамках государственного контракта № 120-Д и передачи данной информации в государственный кадастр недвижимости, полномочиями по ведению которого обладала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра». В Новосибирской области такая передача состоялась 1 апреля 2012 г. В регионах РФ подобная передача состоялась либо 1 января, либо 1 апреля, либо 1 сентября 2012 г. С этого момента всем объектам недвижимости были присвоены кадастровые номера в установленном законодательством порядке [25].

Следующим этапом стало принятие Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [58], который предусмотрел объединение Единого государственного реестра прав и государственного кадастра недвижимости и отмену ранее принятых нормативно-правовых актов, указанных выше. При этом Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» был переименован в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» [62] и остался актуальным в части регламентации кадастровой деятельности.

Исследование становления действующей системы ГКУ и ГРП за последнее столетие показало стремительное изменение отношений ГКУ и ГРП в обозначенном времени, его непрерывную трансформацию. Это дает основания полагать, что создание единой системы учета и регистрации недвижимости не является завершенным. И хотя на текущий момент

завершение связывают с вводом в эксплуатацию и внедрением Федеральной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН) [81], можно смело утверждать, что становление ГКУ и ГРП – процесс длительный, в России на его завершение потребуются еще несколько десятков лет.

Вопросы для самоконтроля

1. С какого времени в Российской Федерации появилось понятие о земельных кадастрах? Где оно впервые упомянуто?
2. Опишите, кем и где осуществлялась регистрация прав на земельные участки и объекты капитального строительства в СССР.
3. Какая информационно-аналитическая картина земельных отношений сформировалась к 1990 г. в России?
4. Какие этапы становления земельных отношений в России можно выделить в 1990-е гг.?
5. Опишите трансформацию законодательства о земельном кадастре.

2.2. Единый государственный реестр недвижимости

2.2.1. Структура Единого государственного реестра недвижимости

ЕГРН был создан с учетом плана мероприятий Правительства Российской Федерации – «дорожной карты» [59]. В задачи «дорожной карты» входила оптимизация процедур ГКУ и ГРП и повышение уровня клиентоориентированности учетно-регистрационной системы (а также качества оказания государственных услуг в целом).

Перед Росреестром поставили цели, которые следовало реализовать в рамках приведения «дорожной карты» в жизнь:

- формирование достоверного и полного реестра недвижимости;
- сокращение сроков учетно-регистрационных действий;
- создание информационных технологий, препятствующих увеличению затрат потребителей государственных услуг;
- минимизация бумажного документооборота и перевод услуг в электронный вид.

Задачи, которые необходимо было реализовать для достижения цели, представлены на рис. 1.



Рис. 1. Задачи, поставленные для реализации функционирования ЕГРН [9]

В контексте этих предпосылок вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [58].

В соответствии с ним был создан ЕГРН, объединивший сведения Государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Реестр включил в себя 6 частей (реестров), которые описаны в табл. 2.

Состав ЕГРН

Наименование реестра	Содержание реестра
1. Реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости)	В реестр вносятся основные и дополнительные сведения об объектах недвижимости
2. Реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость)	В реестр вносятся сведения о правах, а также об ограничениях прав и об обременениях объектов недвижимого имущества, о сделках с такими объектами в случаях, когда эти сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством, и дополнительные сведения, если их внесение в данный реестр не влечет за собой переход или прекращение, ограничение прав или обременение объектов недвижимости
3. Реестр границ	В реестре отображаются сведения о государственной границе Российской Федерации, проектах межевания территорий и о границах: – зон с особыми условиями использования территорий; – публичных сервитутов; – территориальных зон; – между субъектами Российской Федерации; – муниципальных образований и населенных пунктов; – особо охраняемых природных территорий; – территорий объектов культурного наследия; – особых экономических зон, охотничьих угодий; – зон территориального развития в Российской Федерации; – территорий опережающего социально-экономического развития; – лесничеств и лесопарков; – игорных зон; – водных объектов (береговых линиях)
4. Реестровые дела	Представляют собой все те документы, на основании которых в действующий или действовавшие ранее реестры недвижимости были внесены сведения об объекте
5. Кадастровые карты	В реестре отображаются дежурная карта (предназначена для служебного использования) и публичная кадастровая карта
6. Книги учета документов	Включают в себя информацию о документах, которые поступили для осуществления учетно-регистрационных действий или для внесения сведений в реестр границ. Книги учета документов бывают двух видов: – книги учета входящих документов; – книги учета арестов, а также запрещений совершения сделок с объектами недвижимости и иных ограничений и обременений [46]

Следует отметить, что публичная кадастровая карта (режим доступа: <https://pkk5.rosreestr.ru>) стала одним из самых успешных проектов Росреестра, прогрессивная цифровизация дала позитивные результаты и может эффективно использоваться потребителем.

Ведение ЕГРН в настоящее время осуществляется в соответствии с принципами:

- законности;
- достоверности и полноты;
- непрерывности ведения;
- общедоступности;
- цифровизации (электронно-цифровой формат, за исключением реестровых дел, в которых на бумажном носителе содержатся представленные в бумажном виде заявления и документы).

В соответствии с положениями законодательства проведение ГКУ объектов недвижимого имущества и последующая регистрация права возлагается исключительно на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Часть полномочий были делегированы Федеральной кадастровой палате Росреестра.

Следует отметить, что, в соответствии с концепцией действующего закона, ГКУ и ГРП могут являться не только отдельными процедурами, но и производиться в единой процедуре. Так, в законе [59] указаны четыре случая, когда ГКУ и ГРП производятся в единой процедуре (о чем когда-то рассуждали в контексте принципа ведения «единого окна» [36]). К этим процедурам относятся:

- создание объекта недвижимости – по общему правилу;
- образование объекта недвижимости – по общему правилу;
- прекращение существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;
- образование или прекращение существования части объекта недвижимого имущества, на которую распространяются ограничения прав и обременения данного объекта, которые подлежат ГРП – по общему правилу.

Нужно отметить, что принцип, в соответствии с которым осуществляется сначала кадастровая деятельность, за ней производится ГКУ, а затем следует ГРП, сохранил свою актуальность. Это один из факторов, в связи с которым

возможно проследить преемственность и единую логику законодателя, которую ЕГРН получил от Государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие цели преследовались Росреестром при создании Единого государственного реестра недвижимости?
2. Опишите состав Единого государственного реестра недвижимости.
3. На основании каких принципов действует Единый государственный реестр недвижимости?

2.2.2. Перспективы развития Единого государственного реестра недвижимости

В настоящее время следует отметить следующие перспективы развития ЕГРН.

В соответствии с программой развития «Трансформация делового климата» планируются следующие направления развития учетно-регистрационной системы [78]:

- взаимодействие органов государственного кадастрового учета и регистрации прав с кадастровыми инженерами и совершенствование инструмента взаимодействия «Личного кабинета»;
- обеспечение внесения сведений с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия [39]:
 - а) о внесении границ водных объектов в государственный водный реестр;
 - б) о границах территорий объектов культурного наследия федерального значения, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации;
 - в) о границах зон охраны таких объектов, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
 - г) о территориальных зонах, содержащихся в правилах землепользования и застройки;

д) о границах лесничеств и лесопарков, содержащихся в государственном лесном реестре;

е) о зонах с особыми условиями использования территорий;

ж) о границах особо охраняемых природных территорий с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия;

– участие в правотворческой деятельности: внесение в государственную целевую программу Российской Федерации «Развитие лесного хозяйства», принятую на период с 2013 по 2020 г. предлагаемых изменений, которые предусматривают включение в них показателя, актуального в рамках ведения ЕГРН – «Доля лесничеств и лесопарков, информация о границах которых внесена в ЕГРН»;

– совершенствование правового регулирования проведения комплексных кадастровых работ для того, чтобы была обеспечена возможность проведения таких работ при отсутствии утвержденного (как это указано в действующем законодательстве) проекта межевания территории;

– расширение перечня субъектов (за счет кредитных и страховых организаций), получающих сведения, содержащиеся в ЕГРН, для оказания ими профильных услуг населению;

– электронное взаимодействие органа регистрации прав с органами государственной власти, обеспечивающими предоставление документов (сведений) для совершения учетно-регистрационных действий;

– развитие системы «Электронный архив» Росреестра. Такая программа позволит существенно облегчить физический фонд архивов за счет возможности хранения и функционального использования имеющихся реестровых дел в электронной форме;

– обеспечение возможности электронного взаимодействия с Росреестром профессиональных участников рынка недвижимости и органов власти с использованием веб-сервисов при предоставлении документов осуществления учетно-регистрационных действий;

– разработка и принятие документа, который будет регулировать использование фото- и киносъемки с борта воздушного судна, а также иных способов дистанционного зондирования территорий;

– совершенствование процедуры исправления реестровых ошибок в актах о местоположении границ земельных участков;

- обеспечение выдачи сведений, содержащихся в федеральном фонде пространственных данных, с использованием цифровой федеральной государственной информационной системы – портала пространственных данных;

- предоставление возможности согласования в электронно-цифровом виде заинтересованными лицами местоположения границ земельного участка;

- внесение в федеральное законодательство с целью установления административной ответственности за создание, наполнение и ведение сайтов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (за исключением официальных федеральных порталов), обеспечивающих возможность предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, а также использование таких сайтов создавшими их лицами;

- принятие для специалистов по государственной кадастровой оценке унифицированного профессионального стандарта;

- реализация сервисов по формированию запросов в электронном виде на возврат платы и государственной пошлины за услуги Росреестра в случаях, когда законодательством предусмотрен такой возврат.

Следует отметить, что за 20 лет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [73] сделала большой шаг вперед: от очередей в центрах сдачи документов до цифровых сервисов и порталных решений. В настоящее время эта служба планирует:

- упрощать и ускорять предоставляемые государственные услуги;
- усиливать безопасность и повышать точность используемых данных [76];

- внедрять новые цифровые технологии (например, блокчейн-технологии, платформенные решения).

За годы существования учетно-регистрационной системы постепенно были реализованы дорожные карты и цели, которые ставило Правительство Российской Федерации перед органами кадастрового учета и государственной регистрации прав. Представляется, что далеко идущие планы Правительства, Минэкономразвития и Росреестра и в этом случае достижимы, как и ранее этими органами было достигнуто бесперебойное функционирование публичной кадастровой карты.

2.3. Публичная кадастровая карта

Публичная кадастровая карта Росреестра представляет собой справочно-информационный ресурс для предоставления пользователям сведений ЕГРН. Данный ресурс расположен на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по электронному адресу: <https://pkk5.rosreestr.ru> [74] и является общедоступным сервисом (рис. 2).



Рис. 2. Изображение публичной кадастровой карты

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, отображаются в картах в графической и текстовой формах. Карты бывают двух видов: дежурная и публичная [100]. Их сходства и различия представлены в табл. 3.

Таблица 3

Сравнение дежурной и публичной кадастровых карт

Критерий	Дежурная карта	Публичная карта
Наличие сведений ЕГРН	Имеются	Имеются
Наличие графических и текстовых сведений	Имеются	Имеются
Публичность сведений ЕГРН	Не обеспечивается	Обеспечивается
Предназначенность для внутреннего использования Росреестром	Имеются	Имеются

На сентябрь 2019 г. в публичной кадастровой карте представлено следующее количество единиц кадастрового деления (табл. 4).

Таблица 4

Анализ общего количества объектов и тех из них, которые представлены в границах единиц кадастрового деления

Объект	Количество	
	общее	в том числе с границами
Кадастровые округа	91	91
Кадастровые районы	2 546	2 546
Кадастровые кварталы	945 652	945 652

Ниже приведен анализ общего количества объектов недвижимости и тех из них, которые представлены в границах объектов недвижимости. Геодезические координаты данных объектов недвижимости фиксируются на публичной кадастровой карте и представлены в графике на рис. 3.

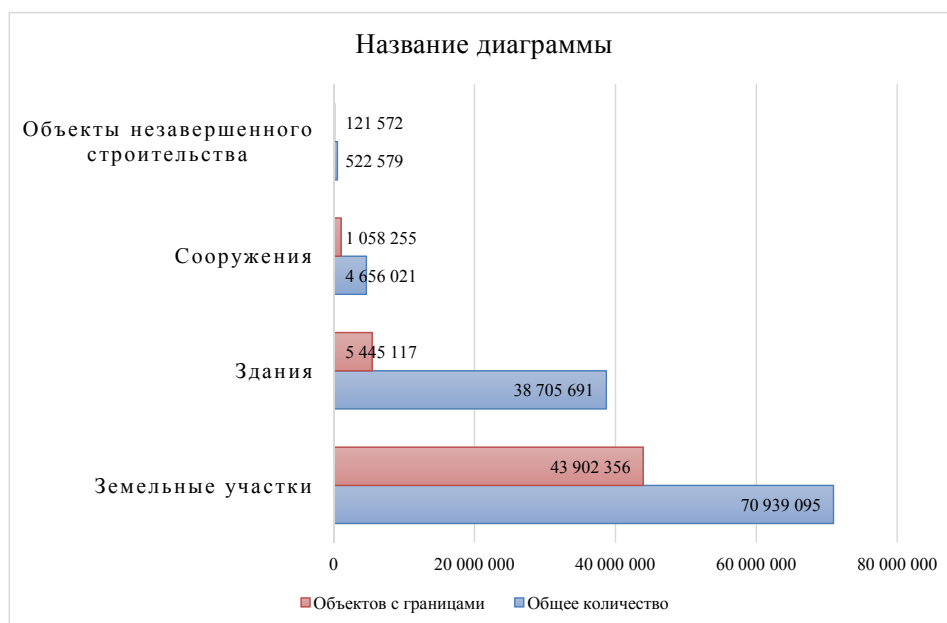


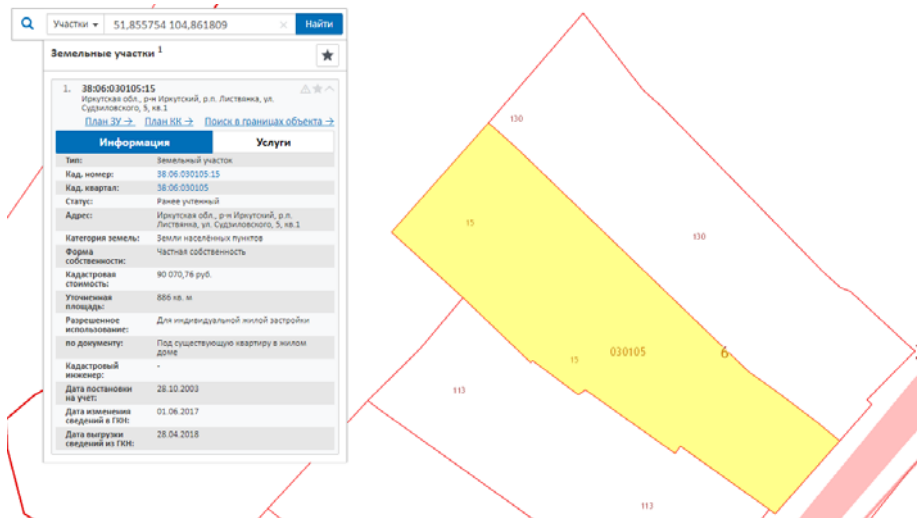
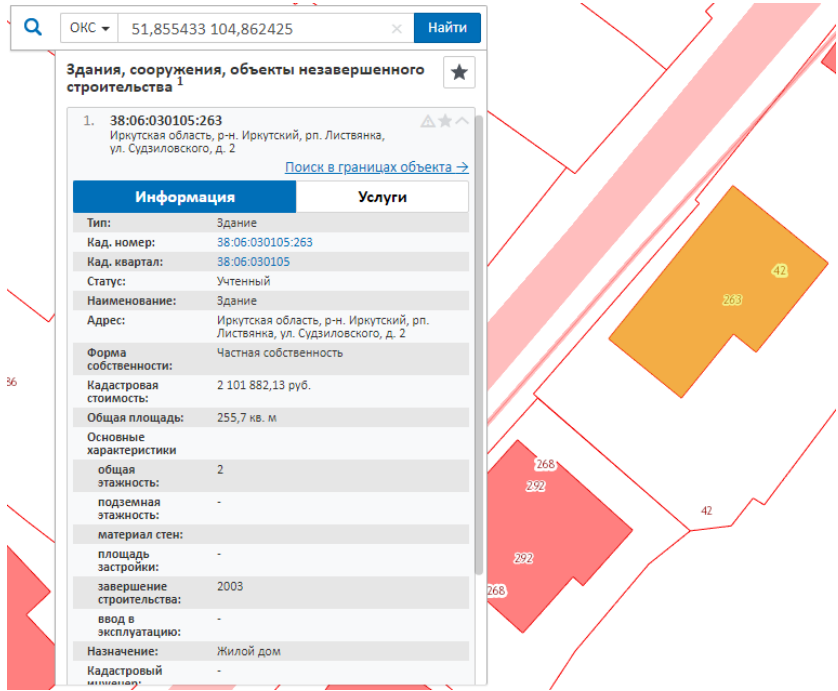
Рис. 3. Анализ общего количества объектов недвижимости и объектов недвижимости, сведения о границах и контурах которых содержатся в ЕГРН (данные на сентябрь 2019 г.)

На публичных кадастровых картах воспроизводятся общедоступные сведения ЕГРН.

Границы обозначенных объектов выглядят на публичной карте следующим образом (представлено в табл. 5).

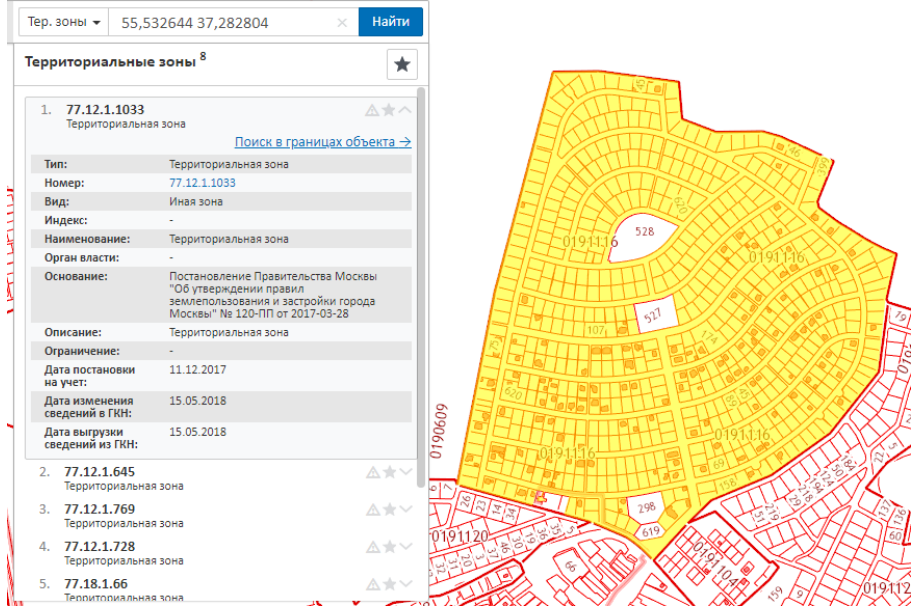
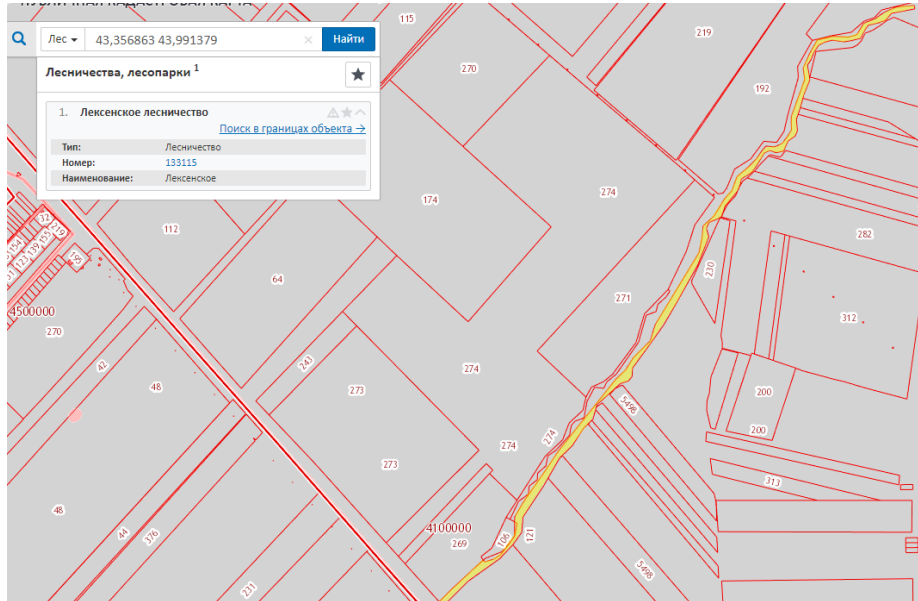
Таблица 5

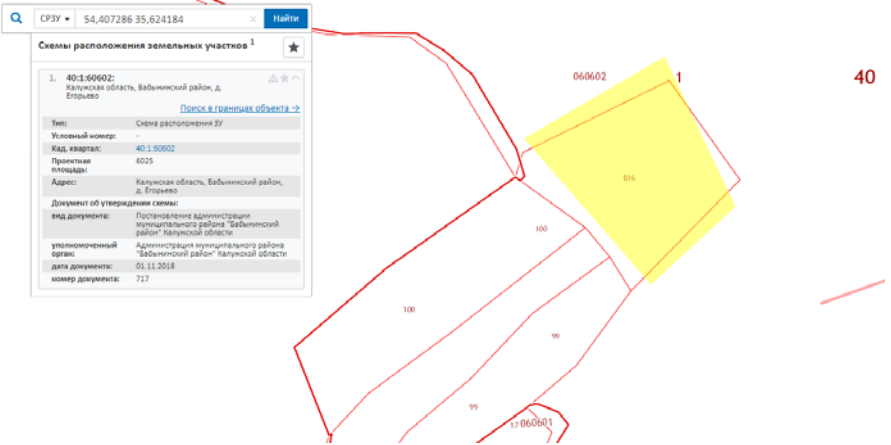
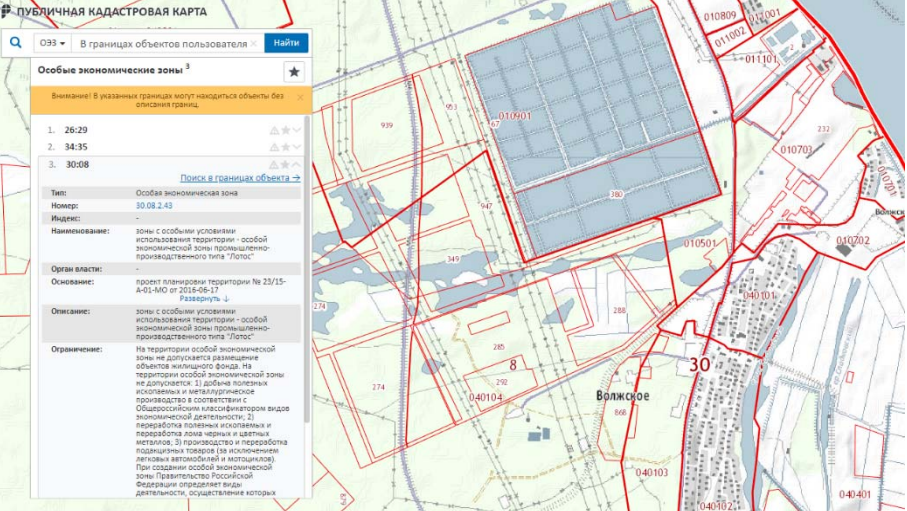
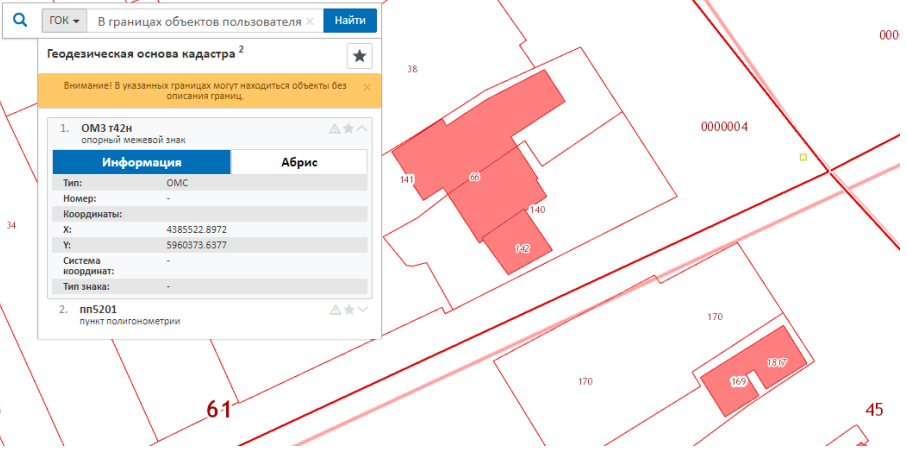
Границы объектов, входящих в основные объекты поиска

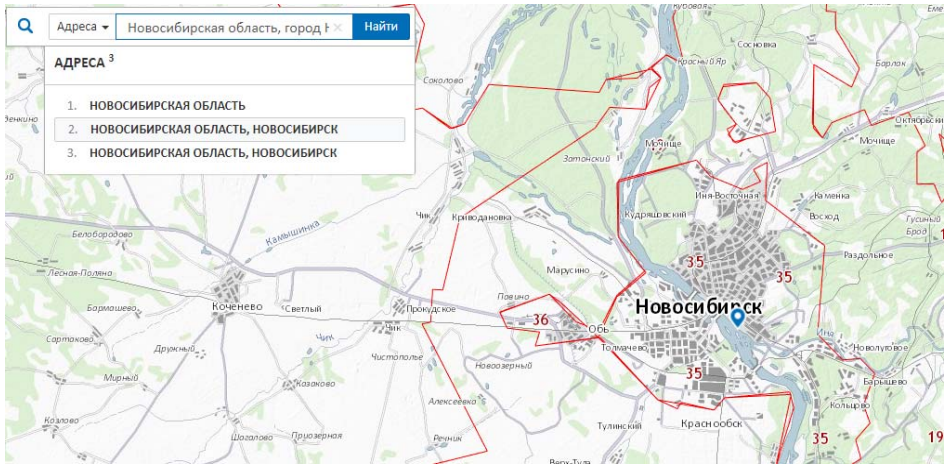
Название	Пример																																						
Земельный участок	 The screenshot shows a public cadastral map with a yellow land plot highlighted. The plot is labeled with the number 15 and the cadastral number 38:06:030105. The sidebar on the left contains the following information: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 38:06:030105:15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 38:06:030105</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Ранее учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Иркутская обл., р-н Иркутский, р.п. Листвянка, ул. Судзиловского, 5, кв. 1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населенных пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 80 070,78 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Угловая площадь: 886 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по документу: Под существующую квартиру в жилом доме</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на учет: 28.10.2003</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата изменения сведений в ГДК: 01.08.2017</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата выпуска сведений из ГДК: 28.04.2018</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 38:06:030105:15		Кад. квартал: 38:06:030105		Статус: Ранее учтенный		Адрес: Иркутская обл., р-н Иркутский, р.п. Листвянка, ул. Судзиловского, 5, кв. 1		Категория земель: Земли населенных пунктов		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 80 070,78 руб.		Угловая площадь: 886 кв. м		Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки		по документу: Под существующую квартиру в жилом доме		Кадастровый номер: -		Дата постановки на учет: 28.10.2003		Дата изменения сведений в ГДК: 01.08.2017		Дата выпуска сведений из ГДК: 28.04.2018							
Информация	Услуги																																						
Тип: Земельный участок																																							
Кад. номер: 38:06:030105:15																																							
Кад. квартал: 38:06:030105																																							
Статус: Ранее учтенный																																							
Адрес: Иркутская обл., р-н Иркутский, р.п. Листвянка, ул. Судзиловского, 5, кв. 1																																							
Категория земель: Земли населенных пунктов																																							
Форма собственности: Частная собственность																																							
Кадастровая стоимость: 80 070,78 руб.																																							
Угловая площадь: 886 кв. м																																							
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки																																							
по документу: Под существующую квартиру в жилом доме																																							
Кадастровый номер: -																																							
Дата постановки на учет: 28.10.2003																																							
Дата изменения сведений в ГДК: 01.08.2017																																							
Дата выпуска сведений из ГДК: 28.04.2018																																							
Объект капитального строительства	 The screenshot shows a public cadastral map with an orange building highlighted. The building is labeled with the number 263 and the cadastral number 38:06:030105:263. The sidebar on the left contains the following information: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Здание</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 38:06:030105:263</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 38:06:030105</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Наименование: Здание</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Иркутская область, р-н. Иркутский, рп. Листвянка, ул. Судзиловского, д. 2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 2 101 882,13 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Общая площадь: 255,7 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Основные характеристики</td> <td></td> </tr> <tr> <td>общая этажность: 2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>подземная этажность: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>материал стен: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>площадь застройки: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>завершение строительства: 2003</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ввод в эксплуатацию: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Назначение: Жилой дом</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер: -</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Здание		Кад. номер: 38:06:030105:263		Кад. квартал: 38:06:030105		Статус: Учтенный		Наименование: Здание		Адрес: Иркутская область, р-н. Иркутский, рп. Листвянка, ул. Судзиловского, д. 2		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 2 101 882,13 руб.		Общая площадь: 255,7 кв. м		Основные характеристики		общая этажность: 2		подземная этажность: -		материал стен: -		площадь застройки: -		завершение строительства: 2003		ввод в эксплуатацию: -		Назначение: Жилой дом		Кадастровый номер: -	
Информация	Услуги																																						
Тип: Здание																																							
Кад. номер: 38:06:030105:263																																							
Кад. квартал: 38:06:030105																																							
Статус: Учтенный																																							
Наименование: Здание																																							
Адрес: Иркутская область, р-н. Иркутский, рп. Листвянка, ул. Судзиловского, д. 2																																							
Форма собственности: Частная собственность																																							
Кадастровая стоимость: 2 101 882,13 руб.																																							
Общая площадь: 255,7 кв. м																																							
Основные характеристики																																							
общая этажность: 2																																							
подземная этажность: -																																							
материал стен: -																																							
площадь застройки: -																																							
завершение строительства: 2003																																							
ввод в эксплуатацию: -																																							
Назначение: Жилой дом																																							
Кадастровый номер: -																																							

Название	Пример
Кадастровые кварталы	Кварталы 51,863741 104,868775 Найти Кадастровые кварталы ³ 1. 38:06:030105 План КК → Поиск в границах объекта → Информация Тип:Кадастровый квартал Кад. номер:38:06:030105 Район:38:06 Включает в себя: участков:155 с границами:109 ОКС:104 с границами:31 Дата выгрузки сведений из ГКН:06.03.2019 2. 38:06:0000000 3. 38:00:0000000
Кадастровые районы	Районы 51,854941 104,866329 Найти Кадастровые районы ² 1. 38:00 Условный кадастровый район 2. 38:06 Иркутский Поиск в границах объекта → Информация Тип:Кадастровый район Кад. номер:38:06 Округ:38 Включает в себя: кварталов:287 с границами:287 участков:177 300 с границами:157 858 ОКС:69 409 с границами:22 796 Дата выгрузки сведений из ГКН:06.03.2019
Кадастровые округа	Округа 51,854941 104,866329 Найти Кадастровые округа ¹ 1. 38 Иркутский Поиск в границах объекта → Информация Тип:Кадастровый округ Кад. номер:38 Включает в себя: районов:38 с границами:38 кварталов:7 002 с границами:7 002 участков:955 560 с границами:761 568 ОКС:535 467 с границами:96 852 Дата выгрузки сведений из ГКН:06.03.2019

Название	Пример
Границы муниципальных образований	Границы 53,531100 101,679382Найти Границы 5 1. 8500508 д. Мосгорудинка 2. 9294145 р.п. Большая Речка 3. 9624666 Граница населенного пункта п. Талцы Номер: 9624666 Тип: - Описание: - Дата выгрузки сведений из ГИО: 03.10.2014 4. 7182711 п. Бурдугуз 5. 9331079 п. Черемшанка Поиск в границах объекта →
Зоны с особыми условиями использования территории	ЗОУИТ 51,991062 104,663664Найти Зоны с особыми условиями использования территории 1 1. 38.06.2.92 Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса Иркутского водохранилища Тип: ЗОУИТ Номер: 38.06.2.92 Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории Индекс: - Наименование: Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса Иркутского водохранилища Орган власти: - Основание: Приказ "Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос Иркутского водохранилища" № 60 от 2014-04-10 Описание: Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса Иркутского водохранилища Ограничение: ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ Дата постановления на учет: 15.07.2014 Дата изменения сведений в ГИО: 30.09.2016 Дата выгрузки сведений из ГИО: 21.03.2017 Поиск в границах объекта →
ГМР (границы минимальных расстояний от объектов магистральных газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов до зданий, строений и сооружений)	ГМР В границах объектов пользователяНайти Границы минимальных расстояний от объектов магистральных газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов до зданий, строений и сооружений 8 Внимание! В указанных границах могут находиться объекты без описания границ. 1. 482b89ed-5bfa-4322-b08a-c9a0e7117e5a Зона минимальных расстояний технологической перемычки между «Сланцы - Кингисепп 1 нитка» и «Кингисепп - Сланцы» в границах Сланцевского района Ленинградской области Тип: ГМР Номер: ea1096cd-dbeb-4e5c-bde6-14db8fdd31f Индекс: - Наименование: Зона минимальных расстояний технологической перемычки между «Сланцы - Кингисепп 1 нитка» и «Кингисепп - Сланцы» в границах Сланцевского района Ленинградской области Орган власти: - Основание: Текстовое и графическое описание местоположения границ территории объекта культурного наследия или зон с особыми условиями использования территории с перечнем координат характерных точек этих границ, № 1 от Week: 10.10.2018 00:00:00 GMT Описание: Зона минимальных расстояний технологической перемычки между «Сланцы - Кингисепп 1 нитка» и «Кингисепп - Сланцы» в границах Сланцевского района Ленинградской области Ограничение: Режим использования (содержание ограничений использования) установлен Постановлением Госстроя СССР от 30.03.85 г. №30 Дата воспроизведения: 29.06.2018 Поиск в границах объекта →

Название	Пример
Территориальные зоны	
Красные линии	
Лес	

Название	Пример
Схемы размещения земельных участков на кадастровых планах территории (утвержденные)	
ОЭЗ (особая экономическая зона)	
ГОК (геодезическая основа кадастра)	

Название	Пример
Адреса	

Публичная кадастровая карта позволяет решать широкий спектр геоинформационных задач. Так, в настоящее время используемая для ведения публичной кадастровой карты Единая картографическая основа включает в себя:

- Единую электронную картографическую основу (ЕЭКО © Росреестр 2010);
- Космические снимки esri (Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community);
- Космические снимки СканЭкс (Группа компаний СканЭкс 2016) [75].

Нужно заметить, что публичная кадастровая карта имеет тенденцию к развитию. Так, например, в настоящее время возможна авторизация в веб-приложении, которое предоставляет пользователю спектр дополнительных возможностей, таких как, например:

- пользовательское упорядочивание слоев;
- пользовательская настройка видимости слоев;
- пользовательская настройка прозрачности слоев;
- создание текущего экстента;
- сохранение истории поисковых запросов;

- сохранение пользовательских объектов (созданных с помощью инструментов рисования или загруженных из файлов в формате KML);
- использование корзины.

Активно реализуется взаимодействие со всеми социальными направлениями развития системы Интернет. Так, например, публичная кадастровая карта предоставляет пользователю возможность авторизации пользователей по аккаунтам в социальных сетях (Твиттер (Twitter), Фейсбук (Facebook), Гугл (Google), Вконтакте). Также предусмотрена возможность авторизации по аккаунту на официальном сайте Росреестра (авторизация по аккаунту в ЕСИА).

Активное развитие публичной кадастровой карты указывает на тенденции киберразвития системы ГКУ и ГРП. Это наблюдается как в системах удаленного доступа потребителей услуг Росреестра, так и в самой системе работы этого ведомства.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие можно выделить перспективы развития Единого государственного реестра недвижимости?
2. Что такое публичная кадастровая карта? Как она действует в Российской Федерации?
3. Чем отличаются дежурная карта и публичная кадастровая карта?
4. Границы каких объектов доступны в системе поиска в публичной кадастровой карте?
5. Какая картографическая основа используется при ведении публичной кадастровой карты?

3. СУБЪЕКТЫ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

3.1. Уполномоченные органы в сфере учетно-регистрационных действий

3.1.1. Полномочия Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии

В советский период после национализации земель, а также отмены частной собственности на землю учет земель осуществлялся исполнительными комитетами – органами исполнительной власти СССР. При исполкомах для этих целей были созданы земельные комитеты. На бюро технической инвентаризации при исполнительных комитетах городских советов народных депутатов в советский период были возложены функции государственного учета недвижимого имущества (объектов капитального строительства). Такая система учета просуществовала до распада СССР на отдельные государства в начале 1990-х гг.

В Российской Федерации в начале 1990-х гг. был создан Государственный земельный комитет Российской Федерации, впоследствии преобразованный в Государственный комитет Российской Федерации по земельной политике, в дальнейшем ставший Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству.

Далее данная структура была реформирована и преобразована в Министерство по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, передавшее затем полномочия Федеральной службе земельного кадастра России, которая, в свою очередь, была преобразована в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость).

В 2008 г. Федеральная регистрационная служба, являющаяся преемником учреждений юстиции по государственной регистрации прав на не-

движимое имущество и сделок с ним, существовавших в регионах РФ вплоть до января 2005 г., была переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), и к ней были присоединены Роснедвижимость и Роскартография [81].

Учет земельных участков осуществлялся в соответствии с принятым в 2000 г. Законом о земельном кадастре [60]. Так, в России появился первый реестр недвижимости, называемый кадастром недвижимости.

Помимо учета недвижимого имущества, который в советское время позиционировался как учет социалистического (государственного) имущества, с возрождением института частной собственности в Российской Федерации был принят ряд нормативно-правовых документов, свидетельствующий о появлении института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Частью первой Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) (ст. 219) [11] была введена необходимость государственной регистрации, а также установлен момент возникновения права собственности на недвижимое имущество – с момента государственной регистрации. Принятый в развитие норм ГК РФ Закон о регистрации [58] и утвержденные Правительством РФ Правила ведения единого государственного реестра прав [47] содержали порядок осуществления государственной регистрации и внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Так, в дополнение к государственному земельному кадастру в России появился реестр прав. Ведение его было поручено Комитетам по земельным ресурсам и землеустройству до момента создания в регионах Учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (1998–1999).

С 1999 г. ЕГРП велся такими Учреждениями юстиции и их территориальными структурными подразделениями. Данные Учреждения создавались и наделялись имуществом, необходимым для осуществления соответствующих функций, распоряжениями глав регионов [72]. В 2004 г. Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним были преобразованы в Управления Федеральной регистрационной службы по соответствующему субъекту Российской Федерации.

Таким образом, система государственной регистрации прав на недвижимое имущество централизовалась, и функции ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним с 2004 г. осуществляла Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация) [2]. Как уже ранее отмечалось, в 2008 г. Росрегистрация была преобразована в Росреестр, ее полномочия были дополнены полномочиями присоединенных федеральных агентств [79].

Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции, обозначенные в табл. 6.

Росреестр, в рамках полномочий в учетно-регистрационной деятельности, ведет ЕГРН по правилам, установленными органом нормативно-правового регулирования в данной сфере, в том числе ГКУ и ГРП на недвижимое имущество, а также осуществляет выдачу сведений из ЕГРН с учетом делегирования части полномочий федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее ФКП). Кроме того, он обеспечивает своими территориальными органами и структурными подразделениями соблюдение порядка ведения ЕГРН. В рамках деятельности по ГКУ осуществляет кадастровое деление территории РФ на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы. Росреестр обладает полномочиями на принятие на учет бесхозяйных недвижимых вещей в установленном порядке [73].

С целью реализации положений законодательства о возможности рассмотрения заявлений об обжаловании решений о приостановлении ГКУ создает апелляционные комиссии. При каждом территориальном органе создана и действует апелляционная комиссия. В ее состав входят сотрудники территориального органа Росреестра, филиала ФКП Росреестра и саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Росреестр ведет публичные кадастровые карты и дежурные кадастровые карты в электронной форме (как составную часть ЕГРН), а также размещает публичные кадастровые карты на официальном сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru/>) в сети «Интернет» [76].

Функции Росреестра

Направление функционирования	Конкретные функции	
Организация:	1) единой системы ГКУ недвижимого имущества и ГРП на недвижимое имущество	
	2) инфраструктуры пространственных данных РФ	
Выполнение государственных услуг:	1) в сфере осуществления ГКУ недвижимого имущества	
	2) государственная кадастровая оценка	
	3) ГРП на недвижимое имущество и сделки с ним;	
	4) в сфере землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии	
	5) навигационное обеспечение транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства РФ)	
Надзор:	1) в области геодезии и картографии	
	2) за соблюдением обязательных требований земельного законодательства РФ (государственный земельный надзор)	
	3) за деятельностью саморегулируемых организаций (СРО):	– кадастровых инженеров; – национального объединения СРО кадастровых инженеров; – оценщиков; – арбитражных управляющих; – в отношении которых не определен уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю (надзору) за их деятельностью

Служба, в случае необходимости, если исправление технической или реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные инте-

ресы правообладателей или иных лиц, которые полагались на ошибочные сведения, обращается в суд с заявлением об исправлении технической или реестровой ошибки [1].

Росреестр наделен полномочиями разрабатывать, внедрять и сопровождать программное обеспечение для сбора и обобщения государственной статистической отчетности по всем основным вопросам своей деятельности, в том числе обеспечивает создание и эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН).

В рамках своей компетенции служба организует защиту сведений, содержащихся в ЕГРН и ФГИС ЕГРН, в соответствии с законодательством РФ и организует работы по созданию, внедрению, сопровождению и ведению информационных систем, автоматизирующих процесс выполнения государственных функций и оказания государственных услуг в установленных сферах деятельности, а также информационно-коммуникационных систем и технических средств, необходимых для функционирования информационных систем.

В рамках учетно-регистрационной деятельности Росреестр формирует перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (ГКО), а при осуществлении ГКУ (в том числе при учете изменений) или внесении сведений о ранее учтенных объектах определяет и вносит в сведения ЕГРН кадастровую стоимость. Росреестр создал комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, которые действуют до 2020 г.

Также этот орган ведет фонд данных государственной кадастровой оценки и обеспечивает проведение мониторинга рынка недвижимости в целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки.

Кроме того, в полномочия Росреестра входит ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, и организация проведения землеустройства в соответствии с решениями федеральных органов исполнительной власти, подготовка землеустроительной документации для делимитации и демаркации государственной границы РФ, а также для установления границ субъектов РФ, границ муниципальных образований, а также проведения государственной экспертизы землеустроительной документации.

Росреестр ведет государственный мониторинг земель в РФ (за исключением земель сельскохозяйственного назначения).

Положением на Росреестр возложено ведение множества государственных реестров, схема которых представлена на рис. 4.

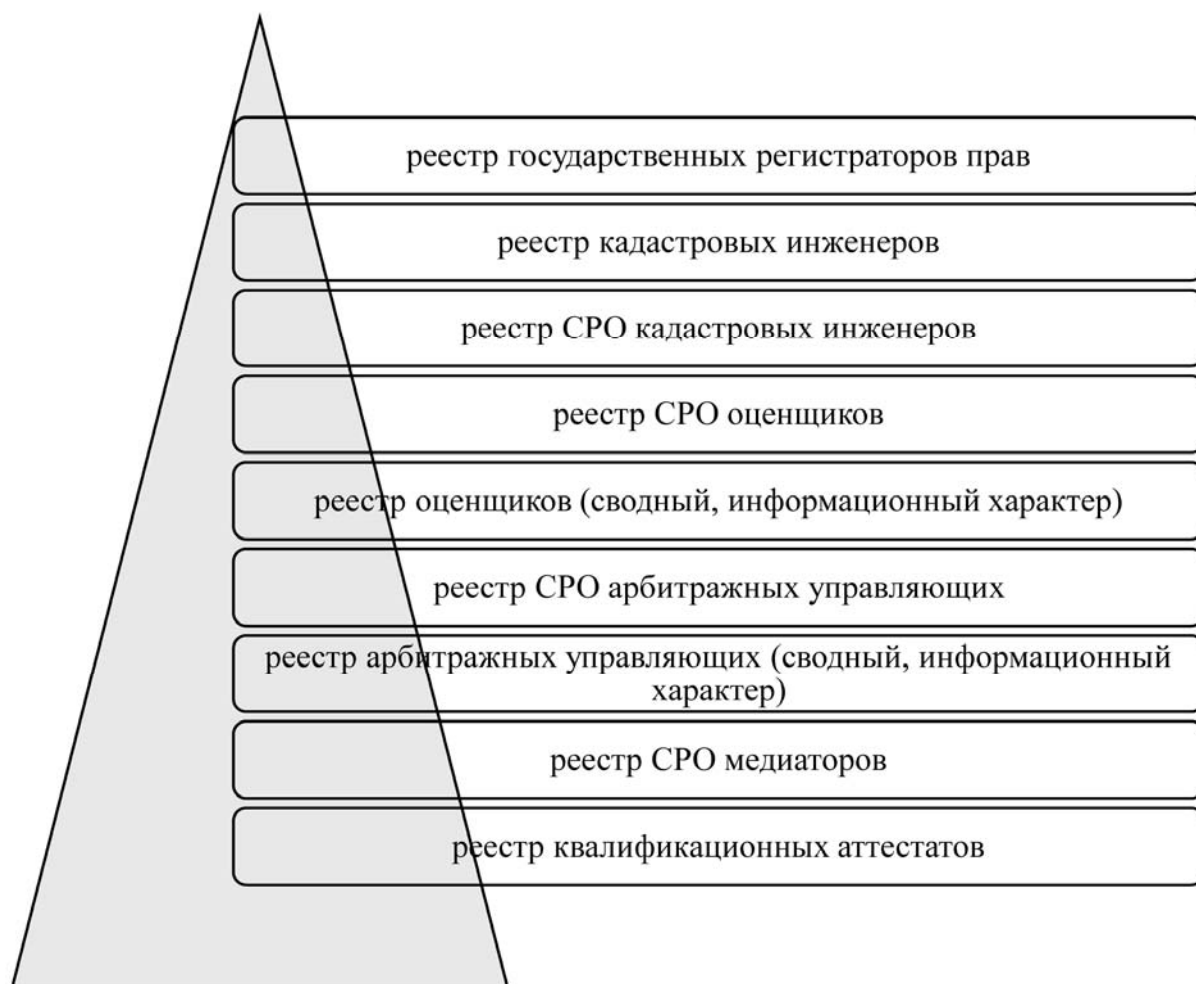


Рис. 4. Схема реестров, ведущихся Росреестром

Для реализации данных полномочий в установленном законодательством порядке Росреестр проводит проверки деятельности саморегулируемых организаций:

- арбитражных управляющих;
- оценщиков;
- кадастровых инженеров, а также национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

В случае выявления нарушений обязательных требований составляет протоколы об административных правонарушениях, рассматривает в установленном порядке дела об административных правонарушениях и назначает административные наказания.

В сфере геодезии и картографии Росреестр осуществляет:

- лицензирование геодезической и картографической деятельности (за исключением указанных видов деятельности, осуществляемых личным составом Вооруженных сил РФ в целях обеспечения обороны РФ, а также при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, недропользования), в результате которой осуществляются создание (обновление) государственных топографических карт или государственных топографических планов, государственных геодезических сетей, государственных нивелирных сетей и государственных гравиметрических сетей, геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций, определение параметров фигуры Земли и гравитационного поля в этих целях, установление, изменение и уточнение прохождения государственной границы РФ, а также установление и изменение границ между субъектами РФ и границ муниципальных образований;

- выполнение работ по выявлению существующих наименований географических объектов;

- создание и ведение Государственного каталога географических названий, а также нормализацию наименований географических объектов на русском языке, экспертизу предложений о присвоении наименований географическим объектам и о переименовании географических объектов, выдачу заключений на такие предложения;

- согласование содержания словарей и справочников наименований географических объектов, подготовку и издание которых осуществляют федеральные и региональные органы государственной власти в пределах своей компетенции, до их издания;

- согласование с соответствующими заинтересованными федеральными органами государственной власти предложений о присвоении наименований железнодорожным станциям, морским портам и речным портам, аэропортам, географическим объектам в пределах внутренних вод,

географическим объектам территориального моря, континентального шельфа и исключительной экономической зоны РФ, географическим объектам, открытым или выделенным российскими исследователями в пределах открытого моря и Антарктики, или о переименовании таких географических объектов;

- регистрацию и учет наименований географических объектов РФ, континентального шельфа и исключительной экономической зоны РФ и географических объектов, открытых или выделенных российскими исследователями в пределах открытого моря и Антарктики;

- определение параметров фигуры Земли и, в этих целях, внешнего гравитационного поля;

- создание, развитие и поддержание в рабочем состоянии государственных нивелирных и геодезических сетей, в том числе гравиметрических (фундаментальной и первого класса), плотность и точность которых обеспечивают создание государственных топографических карт и планов, решение общегосударственных, оборонных, научно-исследовательских и иных задач;

- 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, издание этих карт и планов, а также осуществление топографического мониторинга;

- дистанционное зондирование Земли в целях обеспечения геодезической и картографической деятельности;

- геодинамические исследования на базе геодезических и космических измерений;

- ведение в пределах своей компетенции федерального фонда пространственных данных;

- создание и ведение в пределах своей компетенции географических информационных систем федерального и регионального назначения;

- проектирование, составление и издание общегеографических, политико-административных, научно-справочных и других тематических карт

и атласов межотраслевого назначения, а также учебных картографических пособий;

- проведение в пределах своей компетенции геодезических, картографических, топографических и гидрографических работ в целях обеспечения обороны и безопасности РФ;

- геодезическое, картографическое, топографическое и гидрографическое обеспечение делимитации, демаркации и проверки прохождения линии государственной границы РФ, а также делимитации морских пространств РФ;

- обеспечение геодезическими, картографическими, топографическими и гидрографическими материалами и данными об установлении и изменении границ субъектов РФ, границ муниципальных образований;

- картографирование Антарктиды, континентального шельфа РФ, территорий иностранных государств и Мирового океана;

- установление в пределах своей компетенции местных систем координат;

- создание в пределах своей компетенции картографической и геодезической основы ЕГРН.

В пределах своей компетенции Росреестр создает метрологическую службу и определяет должностных лиц в целях организации деятельности по обеспечению единства измерений в области геодезии и картографии.

Росреестр организует службу контроля деформации земной поверхности, входящую в федеральную систему сейсмологических наблюдений и прогноза землетрясений.

Специальным уполномоченным лицом в сфере регистрации прав, наделенным правами осуществления ГКУ и ГРП, осуществления приостановления учетно-регистрационных действий и отказа в них является государственный регистратор прав. Это лицо, являющееся государственным служащим и работающее по контракту в Росреестре. Для того, чтобы стать государственным регистратором прав, физическому лицу необходимо иметь высшее образование, опыт работы в органах Росреестра и (или) подразделениях ФКП Росреестра и успешно сдать экзамен комиссии. Перечень вопросов к экзамену и список членов комиссии утверждается внутренними ведомственными документами Росреестра.

Таким образом, следует сделать вывод о том, что Росреестр является масштабной федеральной службой, которая имеет различные полномочия в сфере экономики. Деятельность этой службы неверно сводить к учетно-регистрационным действиям, а спектр ее полномочий – действиям по ГКУ и ГРП.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие уполномоченные в сфере учено-регистрационных действий организации Вы может назвать? В какое время они действовали в Российской Федерации?
2. Назовите функции Росреестра.
3. Что такое ФГИС ЕГРН? В чем задача этой системы?
4. Каковы полномочия Росреесра в сфере учетно-регистрационной деятельности?
5. Ведение каких государственных реестров возложено на Росреестр?
6. Каковы полномочия Росреесра в сфере геодезии и картографии?

3.1.2 Полномочия федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра»

Федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» (Учреждения) создавались в регионах Российской Федерации с 1999 по 2003 г. в целях реализации Федерального закона «О государственном земельном кадастре» [22] на основании приказов Федеральной службы земельного кадастра РФ (Росземкадастра) и Госкомзема РФ.

Учреждения находились в ведении Росземкадастра и были ему подотчетны. Учреждения осуществляли на территории соответствующего субъекта РФ функции по ведению государственного земельного кадастра, в том числе ГКУ земельных участков, включая постановку на учет вновь образованных участков, учет текущих изменений характеристик земельных участков, снятие с кадастрового учета прекративших существование земельных участков, предоставление сведений государственного земельного кадастра.

Позже Учреждения перешли в ведение Роснедвижимости. А после присоединения Роснедвижимости к Росрегистрации они стали подведомственными Росреестру. В 2011–2012 гг. Учреждения были централизованы и переименованы сначала в Федеральные бюджетные учреждения «Кадастровая палата» по субъекту РФ, а затем, согласно Приказу Росреестра от 01.09.2011 № П/331 «О переименовании федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Москве в федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (ФКП), Учреждения стали филиалами ФГБУ «ФКП Росреестра» по соответствующему региону РФ.

В соответствии с Уставом (являющимся приложением к вышеуказанному приказу Росреестра от 01.09.2011 № П/331) целью деятельности ФКП является обеспечение реализации полномочий Росреестра в сфере ГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, ГКУ объектов недвижимости, государственный учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и государственная кадастровая оценка в соответствии с законодательством РФ.

Предметом деятельности ФКП является осуществление отдельных полномочий Росреестра.

ФКП в соответствии со своей целью осуществляет основные виды деятельности и предусмотренные уставом дополнительные виды приносящей доходы деятельности, которые должны соответствовать цели его деятельности. Они обозначены в табл. 7.

Кроме того, в пределах своей компетенции ФКП обеспечивает:

- информационное взаимодействие с региональными и федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления;
- защиту сведений, составляющих конфиденциальную информацию, в том числе персональных данных.

ФКП не вправе осуществлять виды деятельности, не предусмотренные уставом.

Следует сделать вывод о том, что ФГБУ «ФКП Росреестра» является учреждением, выполняющим учетно-регистрационные функции, самостоятельно, хотя и тесно взаимодействуя с Росреестром.

**Основные виды деятельности и предусмотренные уставом
дополнительные виды приносящей доходы деятельности ФКП**

Основные виды деятельности ФКП	Предусмотренные уставом дополнительные виды приносящей доходы деятельности ФКП
Ведение реестра объектов (государственного кадастра недвижимости)	Предоставление услуг по копированию и сканированию документов
Внесение сведений в реестр объектов (ГКУ недвижимого имущества)	Предоставление услуг по доставке заявителям документов, подготовленных по итогам оказания услуг
Предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости	
С 01.03.2012 определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик	Предоставление услуг по выезду к заявителям с целью доставки документов к месту оказания государственных услуг (услуга предоставляется бесплатно для ветеранов Великой Отечественной войны, инвалидов Великой Отечественной войны, инвалидов I и II групп)
Прием документов для проведения ГРП и ГКУ на недвижимое имущество и выдача документов по результатам исполнения указанной государственной услуги, включая ведение книг учета документов	
Прием заявлений и необходимых документов для предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, включая выдачу документов по результатам исполнения указанной государственной услуги	
Осуществление кадастрового деления территории Российской Федерации на кадастровые районы и кадастровые кварталы	
Сопровождение информационных систем, обеспечивающих деятельность Росреестра	
Сопровождение защищенной сети передачи данных федерального и регионального уровней	
Ведомственное телефонное обслуживание заинтересованных физических и юридических лиц (ведомственные центры телефонного обслуживания «Курск» и «Казань»)	
Формирование, ведение и хранение в установленном порядке архива документов государственного кадастра недвижимости, в том числе электронного архива кадастровой документации	
Защита государственной тайны	

Вопросы для самоконтроля

1. Является ли ФГБУ «ФКП Росреестра» структурной единицей Росреестра?
2. Какие полномочия имело ФГБУ «ФКП Росреестра» в разные периоды ее существования?
3. Назовите основные виды деятельности и предусмотренные уставом дополнительные виды приносящей доходы деятельности ФГБУ «ФКП Росреестра».

3.1.3. Многофункциональные центры субъектов Российской Федерации

В 2005 г. в РФ была разработана концепция административной реформы и план мероприятий по ее проведению в 2006–2010 г. Целью реформы было повышение доступности и качества государственных и муниципальных услуг [2].

Во втором полугодии 2007 г. началась реализация первых проектов по созданию многофункциональных центров субъектов Российской Федерации (МФЦ). К 1 декабря 2008 г. в России действовали 25 МФЦ в 16 субъектах РФ. На конец 2011 г. МФЦ работали в 62 субъектах РФ.

На 1 января 2016 г. в России работали около 2 700 центров и 10 100 офисов МФЦ.

В июле 2010 г. принят Федеральный закон № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» [37], закрепляющий революционные для РФ принципы и механизмы взаимодействия федеральных, региональных органов государственной власти, органов местного самоуправления и общества при предоставлении государственных (муниципальных) услуг.

В частности, данный закон закрепил права граждан на получение государственной (муниципальной) услуги своевременно и в соответствии со стандартом, в электронной или иных формах по выбору заявителя, в том числе возможность получения любой государственной и муниципальной услуги в МФЦ. Заявитель имеет право на получение полной, актуальной и достоверной информации о порядке предоставления государственных

(муниципальных) услуг, в том числе в электронной форме. В данном законе прописан порядок досудебного рассмотрения жалоб в процессе получения государственных (муниципальных) услуг.

Федеральные, региональные органы государственной власти, органы местного самоуправления обязаны предоставлять государственные или муниципальные услуги в соответствии с административными регламентами, обеспечивать возможность получения заявителем государственной или муниципальной услуги в электронной форме, а также в иных формах по выбору заявителя, обмениваться документами и информацией, необходимыми для предоставления государственных и муниципальных услуг.

Данные органы при предоставлении государственных и муниципальных услуг не могут требовать с заявителя документы и информацию, находящуюся в их распоряжении, а также информацию или документы, предоставление которых не предусматривается напрямую нормативными актами.

Кроме того, законом определены конкретные случаи взимания платы за предоставление государственных и муниципальных услуг – на основании Налогового кодекса РФ или на основании Перечней платных услуг, утверждаемых Правительством РФ, законом субъекта РФ либо актом представительного органа муниципального образования (совета депутатов).

Создание системы МФЦ позволило реализовать принцип «одного окна» [7], когда гражданин освобождается от необходимости для достижения желаемого результата получать промежуточные справки и многократно посещать федеральные и региональные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления. От заявителя требуется только подать заявление, при необходимости оплатить установленные платежи и получить результат в установленный срок, а всю остальную работу, в том числе межведомственное взаимодействие, должны осуществлять сотрудники МФЦ и соответствующие государственные и муниципальные органы власти [34].

Создаваемые на территории РФ МФЦ позволяют гражданам получать самые разные услуги в одном месте и не взаимодействовать при этом с чиновниками непосредственно. Такой подход минимизирует моральные, материальные и временные издержки потребителей услуг, снижает коррупционные риски, в связи с чем популярность МФЦ постоянно растет.

В настоящее время функции МФЦ может выполнять учреждение любой организационной правовой формы, соответствующее требованиям к функциям МФЦ, помещениям МФЦ, к взаимодействию МФЦ с заявителем и органами, предоставляющими государственные и муниципальные услуги, и прочим условиям, установленным законодательством РФ.

Законодательно [37] закреплены особенности организации предоставления государственных услуг в МФЦ, функции, права и обязанности МФЦ, требования к соглашениям о взаимодействии с федеральными, региональными органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также обязанности органов, предоставляющих государственные и муниципальные услуги, кроме того, утверждены перечни услуг, предоставление которых организуется в МФЦ. Утвержденные перечни включают в себя наиболее массовые и востребованные населением услуги, предоставление которых организуется во всех МФЦ страны.

Постановлением Правительства РФ [53] установлены требования к функционированию МФЦ в целях обеспечения единообразного применения таких требований в каждом из МФЦ на территории РФ, в том числе требования к материально-техническому обеспечению МФЦ, к информационно-коммуникационным технологиям, применяемым в деятельности МФЦ, к взаимодействию МФЦ с организациями, участвующими в предоставлении государственных (муниципальных) услуг, к количеству окон обслуживания, режиму работы, площади, зонированию, расположению МФЦ.

МФЦ выполняет следующие функции:

- прием заявлений (запросов) заявителей о предоставлении государственных или муниципальных услуг;
- представление интересов заявителей при взаимодействии с федеральными, региональными органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также с организациями, участвующими в предоставлении государственных и муниципальных услуг;
- представление интересов федеральных, региональных органов государственной власти, органов местного самоуправления при взаимодействии с заявителями;
- информирование заявителей о порядке предоставления государственных и муниципальных услуг в МФЦ, о ходе выполнения заявлений

(запросов) о предоставлении таких услуг, а также по иным вопросам, связанным с предоставлением государственных и муниципальных услуг;

- взаимодействие с федеральными, региональными органами государственной власти, органами местного самоуправления по вопросам предоставления государственных и муниципальных услуг, а также с организациями, участвующими в предоставлении государственных и муниципальных услуг;

- выдача заявителям документов по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг, если иное не предусмотрено законодательством РФ;

- прием, обработка информации из информационных систем федеральных, региональных органов государственной власти, органов местного самоуправления, а также выдача заявителям на основании такой информации документов, если иное не предусмотрено законодательством.

Работа МФЦ строится по принципу «одного окна», в соответствии с которым предоставление услуг федерального, регионального, муниципального уровня осуществляется в одном месте. Таким образом, МФЦ выступает в роли фронт-офисов процессов предоставления государственных и муниципальных услуг [18].

Таким образом, функционирование МФЦ стало новой веткой в развитии оказания ряда муниципальных и государственных услуг населению. Отдельно следует отметить то, что МФЦ упрощает гражданам, юридическим лицам и органам власти порядок подачи заявлений на совершение учетно-регистрационных действий и предоставления документов для их совершения.

Вопросы для самоконтроля

1. Когда были созданы МФЦ регионов Российской Федерации и в чем их назначение?
2. В чем заключается идея принципа «одного окна», реализованная МФЦ?
3. Какие функции в настоящее время выполняют МФЦ?

3.2. Участники рынка, связанного с учетно-регистрационными действиями

3.2.1. Риелторы и представители

Риелтором в понимании потребителя является лицо, которое обеспечивает оборот недвижимости, обычно в спектр его деятельности входит:

- поиск объекта недвижимости (аренда, купля-продажа, мена и другие сделки);
- проверка «чистоты» сделки (отсутствие оснований признания впоследствии сделки недействительной или незаключенной);
- обеспечение организации документооборота (риелторы следят за своевременностью и полнотой получения информации субъектами сделки друг о друге и об объекте недвижимости, за надлежащим оборотом расчетов при операциях купли-продажи).

Работа риелтора, как представляется, наиболее актуальна в крупных городах, где у населения:

- отсутствует юридическая грамотность в сфере недвижимости. Так, услугами риелторов пользуются, например, сотрудники органов внутренних дел, которые имеют высшее юридическое образование, но специализируются на уголовных делах;
- отсутствует полная информация об объектах недвижимости, потенциально способных участвовать в обороте, и о лицах, желающих распорядиться своей недвижимостью. В небольших городах, где доступ к этой информации прост, потребности в риелторских услугах, как правило, отсутствуют.

Специфика работы риелтора заключается в том, что расходы на оказание его услуг крайне незначительны, а сам он, как исполнитель, в ряде случаев вносит в исполнение услуг по договору временные и интеллектуальные ресурсы.

В то же время можно констатировать низкий уровень ответственности риелторов по договорам об исполнении их услуг: судебная практика показывает, что риелторы, как правило, не несут имущественной ответственности за фактическую «чистоту» сделки с объектом, предоставленным ими по договору оказания риелторских услуг.

Отмечается, что возмещение риелтором убытков клиенту может возникнуть только тогда, когда договором прямо предусмотрена обязанность этого специалиста информировать клиента об обстоятельствах, которые ограничивают возможности собственника или правообладателя объекта недвижимости, а также суды рассматривают наличие в договоре условий об обязанности риелтора при реализации полномочий действовать осмотрительно и заботливо.

Важно рассмотреть также положения договора с риелтором.

Предметом этого договора выступают информационные услуги и юридическое оформление сделки [96]. Этот договор не регулируется главами Гражданского кодекса Российской Федерации [11], поскольку включает в себя, как правило, условия нескольких видов договоров. В науке имеется позиция [94] о том, что необходимо создать специальный вид договоров для регулирования правовых отношений риелтора и его потребителя. Но такое регулирование в настоящее время не осуществляется.

Практика судов демонстрирует собой дословное понимание условий заключенных договоров между потребителем и риелтором. В связи с этим представляется важным упомянуть Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» [69] в части ее правоприменения. Так, в Постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.02.2015 № Ф08-10823/2014 по делу № А32-19788/2013 [82] оспаривалось условие о систематическом получении части арендной платы риелтором от арендодателя (его клиента по договору) в течение десяти лет. Суд сделал вывод о несправедливости условий, явно ухудшающих положение более слабой стороны в договоре (клиента риелтора при наличии обозначенного выше условия), согласно которым клиент обязан ежемесячно уплачивать риелтору разницу между арендной платой, заявленной первоначально клиентом, и фактической арендной платой, уплачиваемой арендатором клиенту по договору аренды в течение всего периода его действия договора аренды [22].

В связи с множеством элементов нерегулирования законом сферы оказания посреднических (риелторских) услуг на рынке недвижимости, ответы на вопросы находятся только в практике, в реальной жизни. А она находит исключительные способы саморегулирования для обеспечения

справедливого распределения ответственности участников рынка недвижимости и принципов добросовестности в их взаимодействии – судебные способы взаимодействия.

Рассуждая о правовой составляющей услуги риелтора, важно отметить, что в действующем законодательстве Российской Федерации отсутствует регулирование риелторской деятельности.

Такая ситуация сложилась в последние двадцать лет: до 2002 г. действовало «Положение о лицензировании риелторской деятельности» [44]. В настоящее время оно утратило силу и перестало быть актуальным. Так, в нем дается понятие риелторской деятельности как осуществляемой юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) деятельности по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них. Такое определение не отвечает современным реалиям этого рынка.

В то же время необходимо обратить внимание на законопроекты, то и дело появляющиеся в виде инициатив, придающих официальный статус этого рода деятельности:

- самый ранний проект, инициированный в 1996 г., предполагал лицензирование риелторской деятельности [89]. О той же идее заявлялось в законопроекте 2005 г. [86]. Нужно отметить, что риелторская деятельность традиционно лицензируется в США, Германии и во Франции [95];

- законопроект 1998 г. интересен тем, что в нем предлагалось установить единство правового регулирования риелторов как участников рынка недвижимости и остальных его субъектов. Схожими являются проекты этого направления 2001 г. [88] и 2016 г. [85]. В законопроектах нового столетия, кроме того, предлагалась к введению на территории Российской Федерации модель саморегулирования на рынке предоставления риелторских услуг – в противовес лицензированию. Такие модели регулирования существуют, например, в Англии и Финляндии.

В обосновании каждого законопроекта фигурирует необходимость принятия предлагаемого решения по проблемам: махинации, несанкцио-

нированная деятельность риелторов, деятельность «черных риелторов», высокие риски для участников оборота при совершении сделок такими посредниками. То есть у риелторов в настоящее время отсутствует унифицированная кодификация этики, в связи с чем непрофессиональное (неэтичное) поведение имеет тенденцию к затвердеванию и установлению незаконной деятельности лиц, занимающейся этой деятельностью.

Риелторская деятельность в настоящее время описывается лишь в Приказе Минздравсоцразвития России [40] и в Общероссийском классификаторе занятий Росстандарта [61]. Эти нормативно-правовые акты обозначили круг лиц, которые могут занимать должность риелтора, зафиксировали обязанности такого работника. В приказе Минздравсоцразвития [40] указывается, что риелтор – профессия, в которой присваиваются категории: он бывает без категории, II категории и I категории.

Требования к риелтору каждой категории приведены в табл. 8.

Таблица 8

Требования к риелтору по категориям

Категория риелтора	Профессиональные требования
Отсутствие категории	– высшее профессиональное образование: юридическое, инженерно-экономическое, экономическое; – требований к стажу нет; или – среднее профессиональное профильное образование: юридическое, экономическое; – стаж работы на должностях, замещаемых специалистами со средним профессиональным (юридическим, экономическим) образованием должен составлять не менее 3 лет
II категория	– высшее профильного образование; – специальная подготовка в области риелторской деятельности; – обязательный стаж в должности риелтора или на других должностях, замещаемых специалистами с высшим профессиональным (юридическим, инженерно-экономическим, экономическим) образованием, не менее 3 лет
I категория	– стаж работы в должности риелтора II категории не менее двух лет

Анализ данных, представленных в табл. 8, позволяет автору сделать вывод, что при этом подходе государство гарантирует профессионализм людей, имеющих право замещать должность риелтора. Однако ответственность за невыполнение требований не устанавливается, следовательно, ценность этих профессиональных требований утрачивается.

Росстандарт в своем классификаторе [61] определяет, чем должен заниматься риелтор (агент по недвижимости), и эта деятельность во многом схожа с профессиональной деятельностью брокера. Виды деятельности, на которые указывают обозначенные нормы права, представлены в табл. 9.

Таблица 9

Виды деятельности брокера и риелтора
согласно Общероссийскому классификатору занятий

Виды деятельности риелтора	Виды деятельности брокера
Получение информации об объектах недвижимости и другой собственности с целью продажи или сдачи в аренду, требованиях владельцев и запросах потенциальных покупателей или арендаторов	Консультирование по вопросам состояния и анализа рынка недвижимости
Поиск для собственности, которую собираются продать или сдать в аренду, потенциальных покупателей или арендаторов, объяснение им условий продажи и условий аренды или лизинга	Подбор и организация показов объектов недвижимости
Проведение переговоров с арендаторами и собственниками о размере арендной платы и вознаграждения	Сбор и подготовка документов, необходимых для осуществления сделки
Разработка и реализация лизинговых соглашений и оценка расходов	Оценка планируемой сделки на предмет вероятности ее оспоримости
Организация подписания договоров аренды и передачи прав собственности. Сбор арендной платы и долговых платежей от имени владельца, проверка собственности до, во время и после аренды	Содействие в организации взаиморасчетов между сторонами сделки
Обеспечение наличия рабочих для выполнения технического обслуживания объектов недвижимости	Документальное оформление передачи объекта недвижимости

Анализируя перечень функций риелтора и брокера, автор приходит к выводу о том, что функции брокера требуют гораздо большей подготовки, более высокого уровня образования (чем для риелтора) и наличия опыта [30].

Таким образом, представляется, что в законодательстве Российской Федерации отсутствуют единые четкие требования к риелторской деятельности и возможности его регулирования государством или профессиональным сообществом. А законодатель по настоящее время не предпринял шагов к регулированию деятельности таких высокоплачиваемых специалистов, как риелторы, хотя такие шаги были предприняты органами исполнительной власти в рамках их правотворческой деятельности. Отсутствие же юридической ответственности за невыполнение законодательно закрепленных за участниками рынка недвижимости требований делает их неэффективными.

В настоящее время Росреестр ведет работу по созданию федеральной IT-платформы, которая позволила бы собственникам обойтись без посреднических услуг риелторов и которая сможет гарантировать потребителям товаров на рынке недвижимости «чистоту» сделки. Руководство Росреестра указывает [92, 93] на то, что такая платформа:

- напрямую свяжет покупателя и продавца, арендодателя и арендатора;
- осуществит проверку платежеспособности лиц, участвующих в сделке купли-продажи;
- произведет расчет налога по арендной сделке;
- обеспечит правовую защищенность участников рынка;
- увеличит инвестиционную привлекательность рынка недвижимости.

Исходя из перечисленных тезисов, работа риелтора легко может быть заменена на IT-платформы и на привычные обывателю объявления в газетах. Однако в настоящее время, нам видится, услуги риелтора востребованы в силу правовой неграмотности населения, неосведомленности населения о способах распространения информации об объектах недвижимости, планируемых к участию в сделках, широкого распространения рекламы риелторских агентств.

Таким образом, в настоящее время в Российской Федерации отсутствует единый государственный или общественный контроль за риелторской деятельностью, но наблюдается закрепление требований к функциям

риелторов и их деятельности со стороны исполнительной и судебной власти, законодатель эту деятельность не регулирует; законодатель в ближайшее время намерен прекратить широкую распространенность этого вида деятельности, заменив функции риелтора федеральными IT-платформами.

Вопросы для самоконтроля

1. В чем заключается работа риелтора и в чем ее актуальность?
2. Каковы условия договора с риелтором?
3. Имеются ли профессиональные требования к риелтору?
4. Какие платформы, заменяющие работу риелтора, планируются к введению Росреестром?

3.2.2. Кадастровые инженеры

В соответствии с определением, данным в Федеральном законе № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [62], под *кадастровой деятельностью* понимается выполнение работ в отношении недвижимого имущества, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях.

Работы, которые выполняются в процессе осуществления кадастровой деятельности, называются *кадастровыми работами*. Лицо, выполняющее кадастровые работы, называется *кадастровым инженером*.

Выполняя свои задачи, кадастровый инженер несет ответственность, с одной стороны, перед государством, реализуя социально и экономически значимую цель, с другой стороны, он является субъектом предпринимательской деятельности, а значит преследует цель извлечения прибыли. Профессиональная роль кадастрового инженера, с одной стороны, состоит из обеспечения интересов клиента, другой стороны, имеет жесткое регулирование действующим законодательством, а также предполагает взаимодействие с регистратором прав [23]. Кроме того, кадастровый инженер заинтересован в получении прибыли, но и не может извлекать ее любыми доступными способами: его профессиональная деятельность также контролируется.

Для того, чтобы стать кадастровым инженером, лицо должно соответствовать требованиям, указанным в табл. 10. В то же время существует различие в статусе кадастрового инженера для лиц, получивших его до 1 июля 2016 г. и лиц, получивших его в более поздний срок.

Таблица 10

Требования к кадастровым инженерам,
вступающим в саморегулируемую организацию
кадастровых инженеров

Требования	Кадастровый инженер	
	с аттестатом кадастрового инженера, полученным до 01.07.2016	получающий статус после 01.07.2016
Гражданство России	+	+
Членство в ассоциации, уплата взносов	+	+
Наличие профильного высшего образования или дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений	Иметь или получить до 01.01.2020	+
Наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ	—	+
Сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности	—	+
Отсутствие дисквалификации в качестве наказания за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете и кадастровой деятельности	+	+
Отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления	+	+
Наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров	+	+
Отсутствие исключения из саморегулируемых организаций кадастровых инженеров	+	+

Самым существенным отличием требований, предъявляемых к кадастровым инженерам с 2016 г., стала необходимость иметь опыт стажировки в качестве помощника кадастрового инженера.

Кадастровый инженер не является государственным служащим. Он выполняет свою деятельность для того, чтобы получить вознаграждение в одной из двух форм: либо в качестве заработной платы за выполненные трудовые функции, либо в качестве оплаты услуг исполнителя в рамках ведения предпринимательской деятельности.

Как видно из описанного выше, кадастровый инженер может вести деятельность либо в форме работника юридического лица, либо в форме предпринимательской деятельности. Совмещать эти формы (по состоянию на дату написания настоящей главы) нельзя. В связи с этим формы ведения деятельности будут различаться, их сравнение приведено в табл. 11.

Учитывая наметившуюся тенденцию, кадастровый инженер должен выполнять работы в любой ситуации, когда к нему обратился заказчик, по правилам публичного договора, предусмотренного гражданским законодательством. Он имеет права, перечисленные в Законе о кадастровой деятельности. Также следует учитывать и должностную инструкцию кадастрового инженера, которая может включать такие права кадастрового инженера, как например:

- право кадастрового инженера обеспечить документальную базу для выполнения кадастровых работ путем запроса ее у собственника;
- право знакомиться с решениями руководства, касающимися его компетенции;
- право принимать участие в рабочих совещаниях по вопросам своей трудовой деятельности;
- право сообщать руководству юридического лица, сотрудником которого он является, о выявленных недостатках в работе предприятия и предлагать варианты их устранения;
- право запрашивать лично или через руководство юридического лица, сотрудником которого он является, информацию, необходимую для выполнения должностных обязанностей.

Сравнение форм ведения кадастровой деятельности

Критерий сравнения	Трудовая деятельность	Предпринимательская деятельность
Основания ведения деятельности	Трудовой договор	Свидетельство о постановке на учет в качестве индивидуального предпринимателя
Вознаграждение за деятельность	Заработная плата	Вознаграждение по договору подряда
Наличие других кадастровых инженеров у субъекта предпринимательских прав	Не менее двух	Отсутствуют
Обязанность проходить своевременное обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации в соответствии с Законом о кадастровой деятельности	Лежит на кадастровом инженере	Лежит на кадастровом инженере
Обязанность страхования ответственности кадастрового инженера	Лежит на кадастровом инженере или организации, в которой он работает (по договоренности)	Лежит на кадастровом инженере
Оплата взносов в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, в которой состоит кадастровый инженер	Лежит на кадастровом инженере или организации, в которой он работает (по договоренности)	Лежит на кадастровом инженере
Лица, перед которыми несет ответственность за допущенные ошибки (в профессиональной деятельности)	Работодатель – юридическое лицо; саморегулируемая организация	Заказчик по договору подряда; саморегулируемая организация

Федеральный закон [62] предусматривает ситуации, в которых кадастровый инженер должен отказаться от исполнения уже заключенного до-

говора или не заключать договор (в случае, если перечисленные ниже обстоятельства стали известны до даты заключения договора):

- если выполнение работ противоречит требованиям законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений либо требованиям, утвержденным саморегулируемой организацией, в которой состоит кадастровый инженер, стандартам осуществления кадастровой деятельности или утвержденным правилам профессиональной этики;

- если планируемый объект кадастровых работ не является объектом недвижимости;

- если кадастровый инженер устанавливает наличие недостоверных сведений в предоставленных заказчиком кадастровых работ документах;

- если при анализе документов, предоставленных заказчиком, кадастровый инженер установил, что они не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания, по своей форме и (или) по своему содержанию.

Юридическая ответственность [33] наступает только за правонарушения и исключает случаи необходимой обороны, крайней необходимости и профессионального риска.

Нормы Федерального закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [62] устанавливают ответственность для кадастрового инженера: ответственность за несоблюдение требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости, которые подготовлены таким кадастровым инженером.

Нормы Федерального закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» устанавливают ответственность в форме исключения из саморегулируемой организации (СРО) кадастрового инженера в случаях, перечисленных в табл. 12.

Основания и сроки исключения кадастрового инженера
из СРО кадастровых инженеров

Основания	Сроки
Установление факта представления кадастровым инженером подложных документов при принятии в СРО кадастровых инженеров	Бессрочно
Подача кадастровым инженером заявления о выходе из СРО кадастровых инженеров	Бессрочно
Нарушение кадастровым инженером обязательных условий членства в СРО кадастровых инженеров	В течение двух лет
Признание вступившим в законную силу решением суда кадастрового инженера недееспособным или ограниченно дееспособным	Бессрочно
Принятие в течение календарного года органом регистрации прав решений об отказе в осуществлении ГКУ и (или) ГРП в случае, если в течение срока приостановления осуществления кадастрового учета не устранены причины, препятствующие осуществлению ГКУ и (или) ГРП, указанные в решении о приостановлении, принятом по основаниям, указанным в пунктах 19, 25, 28–32, 34, 35, 42, 45 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации недвижимости), которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории и суммарное количество которых составляет двадцать пять и более процентов от общего количества решений об осуществлении ГКУ и (или) ГРП и об отказе в осуществлении ГКУ и (или) ГРП, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории, при условии, что общее количество таких решений должно быть не менее двадцати	В течение двух лет
Принятие за последние три года деятельности кадастрового инженера органом регистрации прав десяти и более решений о необходимости устранения воспроизведенных в ЕГРН реестровых ошибок	В течение двух лет

Основания	Сроки
Неосуществление кадастровым инженером кадастровой деятельности (непредставление в орган регистрации прав межевого плана, технического плана, акта обследования, карты-плана территории, подготовленных кадастровым инженером) в течение трех лет	В течение двух лет
Непредставление кадастровым инженером в орган регистрации прав актов согласования местоположения границ земельных участков	В течение двух лет
Нарушение кадастровым инженером срока уплаты членских взносов, установленного СРО кадастровых инженеров, более чем на три месяца	В течение шести месяцев

Нормы Кодекса об административных правонарушениях РФ (КоАП) предусматривают ответственность кадастрового инженера (ч. 4 ст. 14.36 КоАП) за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории или подлог документов, на основании которых были подготовлены межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карта-план территории, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния. Такие действия не содержат признаков уголовно наказуемого деяния, если ущерб гражданам, организациям или государству причинен на сумму, не превышающую 2 250 000 руб. Такое деяние влечет наложение административного штрафа в размере от 30 000 до 50 000 руб. или дисквалификацию на срок до трех лет. Административное дело по ч. 4 ст. 14.36 Кодекса об административных правонарушениях РФ возбуждается прокурором. К административной ответственности привлекает суд.

Нормы Уголовного кодекса РФ предусматривают ответственность кадастрового инженера (ст. 170.2 УК РФ):

– за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории

или подлог документов, на основании которых были подготовлены межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карта-план территории, если эти деяния причинили крупный (2 250 000 руб. – 9 000 000 руб.) ущерб гражданам, организациям или государству. Такое нарушение наказывается штрафом в размере от 100 000 до 300 000 руб., или в размере заработной платы, или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов;

– за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории или подлог документов, на основании которых были подготовлены межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карта-план территории, если эти деяния причинили особо крупный (свыше 9 000 000 руб.) ущерб гражданам, организациям или государству. Такое нарушение наказывается штрафом в размере от 200 000 до 500 000 руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до трех лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет либо исправительными работами на срок до одного года с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет.

К уголовной ответственности по ст. 170. 2 Уголовного кодекса РФ может привлечь только суд.

Кадастровый инженер несет ответственность в соответствии с законодательством РФ при невыполнении обязанности по информированию работодателя о принятом СРО решении об исключении.

Главной гарантией [8] компенсации убытков от деятельности кадастрового инженера является обязательное страхование гражданской ответственности кадастрового инженера. Существенные условия такого договора описаны в законе, а в табл. 13 приведены типовые условия договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

Условия типового договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера

Условие	Описание
Страхователь	Кадастровый инженер (личное страхование) и (или) СРО кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер (коллективное страхование на основании решения общего собрания членов СРО кадастровых инженеров)
Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности кадастрового инженера по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам
Страховой случай	Обязанности этого кадастрового инженера возместить убытки, причиненные заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, действиями (бездействием) кадастрового инженера в результате осуществления кадастровой деятельности с нарушением требований законодательства в области кадастровых отношений, установленной вступившим в законную силу решением суда или признанной таким кадастровым инженером и страховщиком
Страховые тарифы	Определяются страховщиком с учетом обстоятельств, влияющих на степень риска возникновения ответственности кадастрового инженера, в том числе стажа работы кадастрового инженера, количества предыдущих страховых случаев
Размер страховой суммы	Не менее 2 500 000 руб.

Следует сделать вывод о том, деятельность кадастрового инженера является ключевой деятельностью, гарантирующей ведение ЕГРН как реестра и как достоверного и полного источника информации для заинтересованных пользователей. Именно поэтому закон четко регламентирует права, обязанности и меры ответственности (вплоть до уголовной) такого специалиста.

Вопросы для самоконтроля

1. Кто такой кадастровый инженер и каковы требования к нему?
2. Какие формы ведения кадастровой деятельности Вы знаете и чем они отличаются?
3. Что такое саморегулирование деятельности кадастровых инженеров?

4. Может ли кадастровый инженер быть исключен из саморегулируемой организации?

5. Что такое договор страхования ответственности кадастрового инженера? Каковы его условия?

3.3. Правообладатели в системе учетно-регистрационных действий

3.3.1. Собственники объектов недвижимости

Начать рассуждения следует с того, что все правообладатели недвижимого имущества делятся на собственников и обладателей производных прав. Как указывает Гражданский кодекс Российской Федерации [11], права собственника предполагают его полное господство над недвижимой вещью, ограниченное нормами закона и правовыми отношениями, вытекающими из них.

Сущность правового отношения собственности на недвижимое имущество показана на рис. 5.

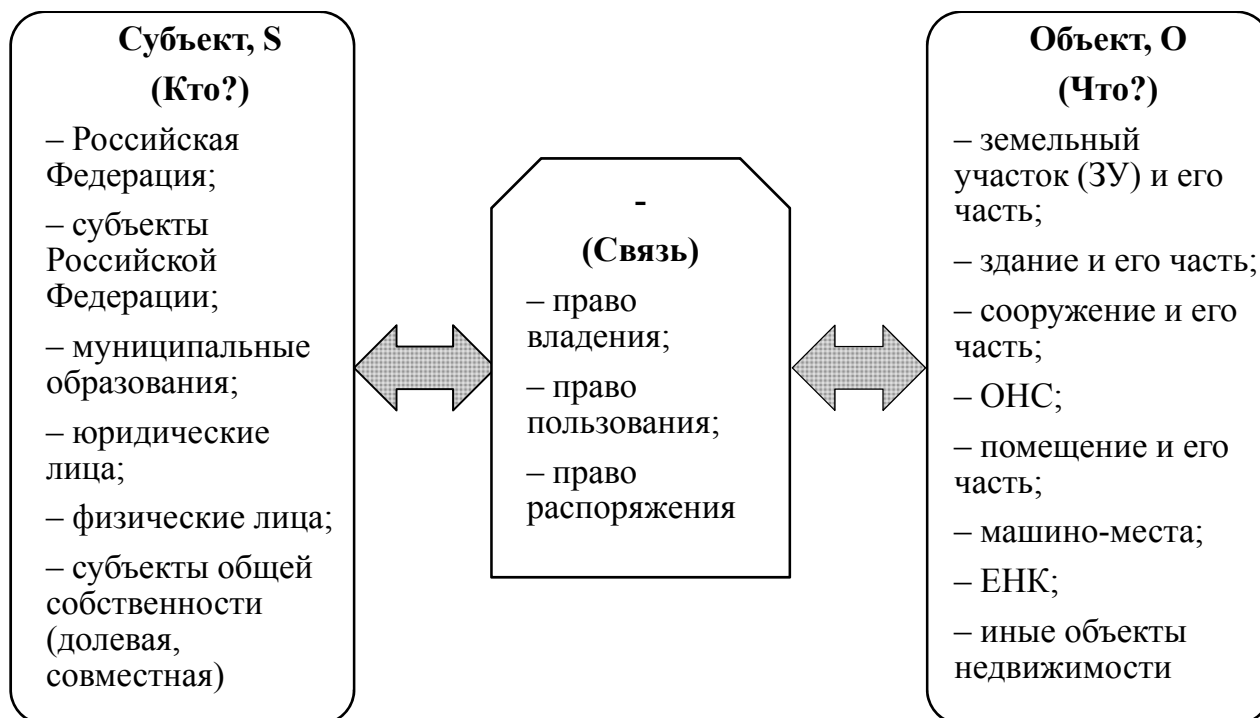


Рис. 5. Сущность правового отношения собственности на недвижимое имущество

На схеме указано, что субъектами права являются те лица, которые обладают объектом недвижимости на определенном праве (праве собственности), объектами являются недвижимые вещи, а правовая связь между ними раскрывается в правомочиях, которые включает в себя то или иное право. Права собственника включают владение, пользование и распоряжение вещью:

- под *владением* понимается обладание, хозяйственное господство лица над вещью;

- под *пользованием* понимается правомерная возможность извлечения из вещи полезных свойств;

- под *распоряжением* понимается возможность определения юридической судьбы вещи, включая ее уничтожение.

Стоит обратить внимание и на обязанности собственника: где есть право, там есть и обязанность. Эти два понятия часто взаимодействуют между собой [90, 102]. Объект недвижимости должен использоваться по своему целевому назначению, и если пренебрегать данным требованием, то нарушаются установленные законом правила.

Имущественные отношения зародились еще в далеком прошлом. Прародителем урегулирования соответствующих вопросов была Римская империя.

В контексте учетно-регистрационных действий правомочия собственника гораздо шире, чем правомочия обладателей производных прав. Так, для приостановления ГКУ и ГРП имеется два самостоятельных основания приостановления учетно-регистрационных действий, которые не применяются по отношению к собственнику, но применяются по отношению к обладателям производных прав [20]:

- лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости (п. 1 ч. 1 ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [58]);

- с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо (п. 1 ч. 1 ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [58]).

Регистратор прав производит приостановление по первому основанию в случае, если с заявлением о ГКУ или о ГРП обратилось ненад-

лежащее лицо, не имеющее права господства над вещью: т. е. не собственник или лицо, не имеющее прав на недвижимую вещь вообще (и не обладатель иных прав). В случае приостановления учетно-регистрационных действий наблюдается несоблюдение норм статьи 15 Закона о регистрации недвижимости [59].

Далее следует провести анализ оснований, по которым за учетно-регистрационными действиями может обратиться собственник, они обозначены в табл. 14.

Таблица 14

Перечень учетно-регистрационных действий,
за которыми может обратиться собственник

Содержание учетно-регистрационного действия	Объект права собственности
ГКУ и ГРП на созданные или создаваемые на земельном участке объекты недвижимости: здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс	Земельный участок, на котором будет создаваться объект недвижимости
ГКУ и ГРП на образованные объекты недвижимости	Исходный объект недвижимости
ГКУ и ГРП в связи с прекращением существования объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в ЕГРН	Здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, прекращающие свое существование
ГКУ и (или) ГРП и обременений объекта недвижимости, включая образование или прекращение существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения	Обременяемый объект недвижимости
ГКУ в связи с прекращением существования объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН	Здание, сооружение, объект незавершенного строительства, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН

Содержание учетно-регистрационного действия	Объект права собственности
ГКУ в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения или обременения возникают независимо от момента их государственной регистрации в ЕГРН	Объект недвижимости
ГКУ в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости	Объекта недвижимости, характеристики которого подлежат изменениям
Государственная регистрация прекращения права	Объекта недвижимости, права на который прекращаются
Государственная регистрация ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения	Объекта недвижимости, на который распространяются обременения или права на который ограничиваются
Подтверждение права на учтенный в ЕГРН объект недвижимости, возникшего до дня вступления в силу закона [58] либо возникшего в силу федерального закона	Объекты недвижимости, права на которые подлежат подтверждению
Государственная регистрация договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено	Объект недвижимости (собственник как сторона договора)

Подводя итог, необходимо сделать вывод о том, что, исходя из самой природы собственности, законодатель наделил собственника наибольшим количеством учетно-регистрационных инициатив в отношении принадлежащего ему объекта недвижимости. В то же время многие из них могут быть реализованы иными лицами, не собственниками.

Вопросы для самоконтроля

1. Какими особыми правомочиями на вещь обладает собственник?
2. Что такое права пользования, владения и распоряжения?
3. Опишите перечень учетно-регистрационных действий, за которыми может обратиться собственник недвижимости.

3.3.2. Обладатели производных прав в системе учетно-регистрационных действий

Производные права – это права, в которых субъект ограничен в правах владения, пользования и (или) распоряжения. В табл. 15 перечислены производные права на земельные участки и на иные объекты недвижимости (здания, сооружения, помещения, машино-места, единые недвижимые комплексы, объекты незавершенного строительства).

Таблица 15

Производные права на недвижимое имущество

Производные права на земельные участки	Производные права на объекты недвижимости, кроме земельных участков
Постоянное бессрочное пользование	Оперативное управление
Пожизненное (наследуемое) владение	Хозяйственное ведение
Безвозмездное пользование	Права на общие помещения собственников помещений в коммунальной квартире
Частный сервитут	Права на общие помещения собственников помещений в многоквартирном доме
Публичный сервитут	Сервитуты (на отдельные объекты)

Более подробно обозначенные права представлены в табл. 16.

В контексте учетно-регистрационных действий [27] важно отметить, что за совершением ГКУ и (или) ГРП может обратиться не любое лицо. В табл. 17 приводятся случаи учетно-регистрационных действий, при которых заявителем (инициатором произведения учетно-регистрационных действий) выступает собственник или иное лицо.

Сущность производных прав на недвижимое имущество

Производное право	Субъект, S (Кто?)	- (Связь)	Объект, O (Что?)
Право пожизненного (наследуемого) владения	физические лица	- право владения; - право пользования; - право передается по наследству	ЗУ, находящийся в государственной или муниципальной собственности.
Право постоянного (бессрочного) пользования	- органы государственной власти и органы местного самоуправления; - государственные и муниципальные учреждения (бюджетные, казенные, автономные); - казенные предприятия; - центры исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий	- право владения; - право пользования	ЗУ, находящийся в государственной или муниципальной собственности
Сервитут	- юридические лица; - физические лица	- право пользования. Цели: - обеспечение прохода и проезда через соседний ЗУ; - прокладка и эксплуатации линии электропередачи, связи и трубопроводов; - обеспечение водоснабжения и мелиорации; - другие нужды	- ЗУ и его часть; - ЕНК; - предприятия; - иные объекты

Производное право	Субъект, S (кто?)	- (связь)	Объект, O (что?)
Публичный сервитут	- государство; - муниципальные образования; - местное население	право пользования	- ЗУ и его часть; - предприятие; - ЕНК; - иные объекты
Право безвозмездного срочного пользования	- субъекты Российской Федерации; - муниципальные образования; - юридические лица; - физические лица	право пользования	- ЗУ и его часть; - ЕНК; - иные объекты
Право хозяйственного ведения	государственное или муниципальное унитарное предприятие	- право владения; - право пользования; - право распоряжения	- здание и его часть; - сооружение и его часть; - ОНС; - помещение и его часть; - машино-места; - ЕНК; - иные объекты
Право оперативного управления	- казенное предприятие; - казенное учреждение	- право владения; - право пользования; - право распоряжения ограничено	- здание и его часть; - сооружение и его часть; - ОНС; - помещение и его часть; - машино-места; - единый недвижимый комплекс; - иные объекты

Случаи учетно-регистрационных действий, при которых
заявителем выступает собственник или иное лицо

Содержание учетно-регистрационного действия	Заявитель – собственник	Заявитель – иное лицо (и случаи, когда это допустимо)
ГКУ и ГРП на созданные или создаваемые на земельном участке объекты недвижимости: здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс	+	–
ГКУ и ГРП на созданные объекты индивидуального жилищного строительства, садовый дом	–	+ (уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления)
ГКУ и ГРП на созданный искусственный земельный участок	–	+ (лицо, которому выдано разрешение на создание искусственного земельного участка либо иной документ, предусмотренный законодательством)
ГКУ и ГРП на образованные объекты недвижимости	+	–
ГКУ и ГРП в связи с прекращением существования объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в ЕГРН	+	–
ГКУ и (или) ГРП и обременений объекта недвижимости, включая образование или прекращение существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения	+	+ (лицо, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости)

Содержание учетно-регистрационного действия	Заявитель – собственник	Заявитель – иное лицо (и случаи, когда это допустимо)
ГКУ созданного объекта недви- жимости	–	+
		(уполномоченный орган го- сударственной власти, ор- ган местного самоуправле- ния или уполномоченная организация, осуществ- ляющая государственное управление использованием атомной энергии и государ- ственное управление при осуществлении деятельно- сти, связанной с разработ- кой, изготовлением, утили- зацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назна- чения, Государственной корпорацией по космиче- ской деятельности «Роскос- мос», которыми выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию)
ГКУ в связи с прекращением суще- ствования объектов недвижимости, права на которые не зарегистриро- ваны в ЕГРН	+	–
ГКУ в связи с образованием или прекращением существования час- ти объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным за- коном такие ограничения или об- ременения возникают независимо от момента их государственной ре- гистрации в ЕГРН	+	+
		(лицо, в пользу которого ус- танавливается ограничение права или обременение объ- екта недвижимости)
ГКУ в связи с изменением основ- ных характеристик объекта недви- жимости	+	–

Содержание учетно-регистрационного действия	Заявитель – собственник	Заявитель – иное лицо (и случаи, когда это допустимо)
Государственная регистрация возникновения или прекращения права (за исключением возникновения прав на созданный или образованный объект недвижимости)	+	+
	(при прекращении права)	(лицо, право которого на объект недвижимости возникает или прекращается)
Государственная регистрация ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения	+	+
		(правообладатель объекта недвижимости и (или) лицо, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости)
Государственная регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено	+	+
	(как сторона договора)	(сторона договора)
Подтверждение права на учтенный в ЕГРН объект недвижимости, возникшего до дня вступления в силу федерального закона [58] либо возникшего в силу федерального закона	+	–
ГРП на объект недвижимости, возникший на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки	–	+
		(нотариус или его работник)

Таким образом, часть учетно-регистрационных действий может производиться вопреки воли собственника. Как правило, такие учетно-регистрационные инициативы относятся к ограничению прав и обременению объектов недвижимости.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие производные от права собственности права на недвижимое имущество Вы знаете?
2. Опишите сущность производных прав на недвижимое имущество.
3. В каких случаях в учетно-регистрационных действиях заявителем выступает лицо, не являющееся собственником объекта недвижимости?

3.3.3. Иные лица в системе учетно-регистрационных действий

В системе учетно-регистрационных действий могут участвовать лица, самостоятельно не имеющие прав на объект недвижимости. Это лица, выражающие волю иных лиц [35]. К ним относятся представители субъектов права. Они могут действовать на коммерческой основе или по другим основаниям. В схеме на рис. 6 рассмотрен перечень лиц, которые могут быть представителями заявителя.

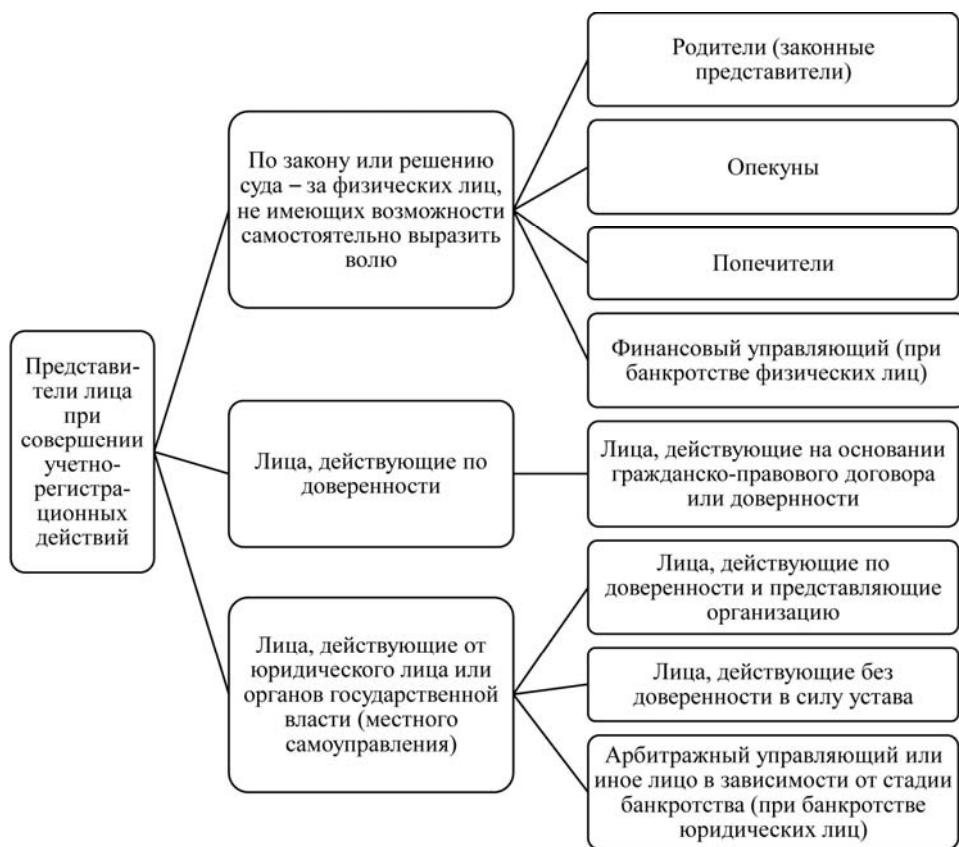


Рис. 6. Перечень лиц в системе учетно-регистрационных действий, действующих от имени правомочного лица

Далее каждая из групп рассматривается отдельно [26].

Физическое лицо, достигшее совершеннолетнего возраста и не имеющее ограничений или лишения дееспособности, способно представить себя самостоятельно при подаче заявления и предоставлении необходимых документов для совершения учетно-регистрационных действий.

Есть ситуации, когда лицо не может представлять себя самостоятельно. Это случаи:

- недостижения возраста дееспособности. По общему правилу дееспособность физического лица в Российской Федерации наступает при достижении им возраста 18 лет. В исключительных случаях полная дееспособность возникает с 16 лет.

В ситуации, когда лицо не достигло возраста дееспособности, его в учетно-регистрационных действиях представляют родители или иные уполномоченные лица (далее – родители) в следующем порядке: если лицо не достигло возраста 14 лет, родитель совершает сделку за него (т. е. действует вместо ребенка). Если лицо достигло возраста 14 лет, но не достигло возраста 18 лет, то родитель дает письменное согласие на совершение сделки (т. е. действует вместе с ребенком). Для учета интересов ребенка такого рода сделки поводятся с учетом мнения органов опеки и попечительства;

- ограничения дееспособности. Гражданский кодекс Российской Федерации [11] указывает на то, что дееспособность совершеннолетнего лица может быть ограничена в случаях: пристрастия к азартным играм, злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами, когда своими действиями такое лицо ставит свою семью в тяжелое материальное положение. Ограничение происходит только по решению суда с учетом всех обстоятельств дела. В этом случае лицу назначается попечитель. Для совершения учетно-регистрационных действий попечитель дает свое письменное согласие на совершение таких действий, т. е. он действует «вместе» со своим подопечным;

- лишения дееспособности (признание гражданина недееспособным). Решение о признании гражданина недееспособным выносит суд в рамках заседания по гражданскому делу. Это происходит только при наличии доказательств – медицинских заключений о том, что лицо имеет психическое расстройство и не может понимать значения своих действий или руководить ими. Такому лицу назначается опекун. Опекун реализует все действия, на-

правленные на совершение уполномоченными органами ГКУ и ГРП только в интересах своего подопечного. Таким образом опекун способен обеспечить нормальную жизнедеятельность подопечного, его безопасность, безопасность его имущества. Опекун действует за своего подопечного и в его интересах;

- отсутствия родителей, усыновителей, при лишении родительских прав. В отношении лиц, не достигших возраста 14 лет, назначается опекун. Он действует так же, как действует опекун лица, признанного недееспособным. В отношении лиц в возрасте от 14 до 18 лет назначается попечитель, который действует так же, как попечитель лица, ограниченного в дееспособности;

- признания физического лица банкротом [66]. Действующее законодательство предусматривает, что в случае, если удовлетворение требований кредиторов приводит к невозможности для него исполнения денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами, а размер таких обязательств и обязанности в совокупности составляет от 500 000 руб., то в отношении него может быть возбуждено дело о банкротстве. Такому лицу определением суда назначается финансовый управляющий, который вправе действовать за лицо, признаваемое банкротом для целей удовлетворения интересов кредиторов.

Юридическое лицо, орган государственной власти или орган местного самоуправления само, как таковое, не способно самостоятельно выражать волю. Однако за него действуют:

- лица, являющиеся сотрудниками такого юридического лица или временно нанятые по гражданско-правовому договору в случае, если они действуют от имени юридического лица по доверенности. В доверенности описывается весь перечень действий, на совершение которых может претендовать поверенный. Такое лицо обязано действовать исключительно в интересах представляемого им юридического лица, органа государственной власти или местного самоуправления;

- лицо, действующее от имени юридического лица, органа государственной власти или местного самоуправления в силу устава. В отношении таких лиц сведения фиксируются в Едином государственном реестре юридических лиц и могут быть запрошены любым лицом в режиме он-лайн на сайте Федеральной налоговой (режим доступа: службы egrul.nalog.ru) [73].

Как правило, такие лица занимают избираемые или назначаемые высшие должности в структуре юридического лица, органа государственной власти или местного самоуправления;

– арбитражный управляющий или иное лицо, в зависимости от стадии банкротства. Дело о банкротстве юридических лиц рассматривается в арбитражном суде в случае, если юридическое лицо, орган государственной власти или местного самоуправления не может погасить свою задолженность перед кредиторами в размере, превышающем 300 000 руб. Лицо, назначенное арбитражным судом, действует по доверенности.

Отдельно следует выделить лиц, которые действуют по доверенности от физического лица или юридического лица (органа государственной власти или местного самоуправления) на коммерческой основе. Этим лицам следует отличать от риелторов, потому что их деятельность не направлена на извлечение прибыли при реализации имущества или сдаче его во временное владение и (или) пользование. Как правило, они занимаются оформлением прав на имущество, решением сложных земельно-имущественных вопросов или решением юридических вопросов, на которые собственнику или правообладателю не хватает сил, времени или опыта.

Как правило, с такими лицами заключаются посреднические договоры: договор поручения или агентский договор.

В табл. 18 приведены их отличия.

Таблица 18

Отличия договора поручения, комиссии, агентирования

Вид договора	Стороны договора	Обязательства по договору
Договор поручения	Поверенный	Совершить от имени и за счет заявителя определенные юридические действия
	Доверитель	Оплатить (возместить) расходы посредника, понесенные в связи с исполнением поручения. Выплатить ему вознаграждение
Агентский договор	Агент	По поручению принципала совершить юридические действия от своего имени, но за счет принципала или от имени и за счет принципала
	Принципал	Возместить агенту израсходованные им на исполнение агентского договора суммы, выплатить агентское вознаграждение

Таким образом, существует разветвленная система лиц, которые могут действовать от имени собственников или других правообладателей недвижимого имущества и по воле которых совершаются учетно-регистрационные действия.

Вопросы для самоконтроля

1. Опишите, кто может быть представителем собственника по закону или решению суда за физических лиц, не имеющих возможности самостоятельно выразить волю.
2. В каких случаях в учетно-регистрационных действиях за собственника действуют по доверенности?
3. Кто относится к лицам, действующим от юридического лица или органов государственной власти (местного самоуправления) в учетно-регистрационных действиях?

4. ОБЪЕКТЫ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

4.1. Виды объектов государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Статья 131 Гражданского кодекса Российской Федерации [11] говорит о том, что право собственности и иные права подлежат государственной регистрации в отношении объектов недвижимости. ГКУ и ГРП подлежат не все объекты недвижимости, а лишь те, на которые прямо указывает Закон о регистрации недвижимости [59].

Давая определение объекту недвижимости, следует обратиться к положениям ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации [11]. В соответствии с ним к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом о регистрации недвижимости к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

В Федеральном законе № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [58] перечислены объекты недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации. Это объекты, определения которых представлены в табл. 19 и иные объекты, которые прочно связаны с землей, т. е. перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Исходя из определения, данного в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации [11], возможно выделить признаки, присущие объектам недвижимости. Признаки указаны в схеме на рис. 7.

Определение объектов недвижимости

Объект недвижимости	Определение, согласно законодательства
Земельный участок	Недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи
Здание	Результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных
Сооружение	Результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов
Помещение	Часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями
Машино-место	Индивидуально-определенная часть здания или сооружения, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке
Объект незавершенного строительства	Объект, строительство которого не завершено
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



Рис. 7. Признаки объектов недвижимости

Такие признаки, как «прочная связь с землей», «невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению», «специальное отнесение к недвижимым вещам», – это признаки, следующие из определения, данного в Гражданском кодексе Российской Федерации [11]. Четвертый признак – «наличие самостоятельного функционального назначения и, как следствие, юридической судьбы» – это признак, который следует из судебной практики.

В контексте обсуждаемых тезисов важно обсудить логику не только законодателя, но и правоприменителя.

Предлагается решить нижеследующую задачу и сверить логику читателя с логикой Высшего арбитражного суда Российской Федерации.

В 1988–1989 гг. был выполнен комплекс мелиоративных работ по окультуриванию земель совхоза «Верево», в результате которых на земельных участках совхоза возведены гидротехнические сооружения, состоящие согласно техническим паспортам из открытых проводящих ка-

налов (канавы, выложенные железобетонными лотками) и закрытой осушительной сети из асбестоцементных труб диаметром 50, 75, 100, 150 и 200 мм, уложенных на глубине 0,9 м.

Сооружения были сданы в эксплуатацию по актам государственной приемочной комиссии о приемке законченных строительством объектов от 29.06.1988, от 29.07.1988, от 31.05.1989, от 31.08.1989.

Являются ли сооружения объектами недвижимости и подлежат ли государственной регистрации права на них как на недвижимость? Свой вариант ответа обоснуйте.

В 2012 г. высшая на тот момент инстанция по экономическим спорам – Президиум Высшего арбитражного суда Российской Федерации – издало постановление, выражающее его позицию по делу, изложенному в задаче выше. Тезисы, которые характеризуют позицию суда по этому делу, таковы:

- сооружения представляют собой систему открытых проводящих каналов (канавы, выложенные железобетонными лотками) и закрытой осушительной сети, состоящей из асбестоцементных труб различного диаметра, уложенных на глубине 0,9 м, созданы в целях осушения земель сельскохозяйственного назначения;

- сооружения прочно связаны с землей, их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно;

- спорные объекты не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, поэтому являются его неотъемлемой частью и применительно к ст. 135 Гражданского кодекса Российской Федерации [11] должны следовать судьбе этого земельного участка.

С указанного времени в судебной практике сначала арбитражных судов, а затем и судов общей юрисдикции закрепились позиция о том, что обязательным признаком объекта недвижимости должно являться наличие самостоятельного функционального назначения, и, несмотря на то, что Гражданский кодекс Российской Федерации [11] прямо не предусматривает этого признака, характеризуя объект недвижимости, необходимо его учитывать.

Вопрос о том, относится или не относится объект к недвижимости, имеет большое значение в практике. Например, в соответствии с Законом о кадастровой деятельности, кадастровый инженер (лицо, которое выполняет кадастровые работы) должен отказаться от заключения договора с заказчиком (и, как следствие, от получения от него денежных средств), если объект, в отношении которого нужно выполнить измерения, не является объектом недвижимости (п. 2 ст. 29.1 Федерального закона о кадастровой деятельности [62]). В случае нарушения указанной нормы кадастровый инженер несет ответственность.

Далее подробно рассматривается каждый вид объектов недвижимости.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое объект недвижимости?
2. Какие признаки объекта недвижимости Вы можете назвать?
3. Какие виды объектов недвижимости Вы можете назвать?

4.1.1. Земельный участок

Определение земельного участка дано в ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации [20]. В соответствии с этой нормой земельный участок – это недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Следовательно, среди признаков земельного участка можно выделить следующие.

1. Это всегда недвижимая вещь.
2. Это часть поверхности земли.

Земельный кодекс Российской Федерации [20] рассматривает земельный участок как объект прав. Гражданский кодекс Российской Федерации [11] в ст. 261 указывает на то, что право собственности распространяется на все то, что находится над и под поверхностью этого участка. Но права собственника ограничиваются, с одной стороны, воздушным пространством и законодательством о нем, а, с другой стороны, недрами и законодательством о недрах. И воздушное пространство,

и недра находятся в федеральной собственности. Это продиктовано их стратегическим значением.

Определение границы поверхности земли не составляет труда: ее характеризуют складки местности, которые можно отметить в натуральной величине (склоны, овраги, горы, водоемы и пр.). Большую сложность составляет «нижняя граница», обозначаемая поверхностью земельного участка. Эта правовая конструкция характеризуется законодательством в сфере регулирования недропользования. Ведь определение поверхности земли важно, поскольку ее поверхность отличается от земных недр. Федеральный закон от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» [63] не указывает на то, с какой границы начинаются недра. Тем не менее, из текста ст. 19 данного закона следует, что на собственников земельных участков законодательство о недропользовании не распространяется, если они, среди прочих условий, используют для собственных нужд земельный участок и не осуществляют строительство подземных сооружений на глубину свыше 5 м. Таким образом, представляется, что 5 метров – это условная нижняя граница поверхностью земельного участка.

3. Земельный участок можно идентифицировать как индивидуально определенную вещь.

Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [58] выделяет основные характеристики, т. е. характеристики, определяющие объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи. Они являются наиболее важными и необходимы для постановки на ГКУ земельного участка.

Помимо основных характеристик земельного участка, данный закон выделяет его дополнительные характеристики (сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах, и сведения, которые вносятся в уведомительном порядке).

В табл. 20 представлены основные и дополнительные характеристики, которые в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» идентифицируют земельный участок.

Основные и дополнительные характеристики земельного участка

Основные	Дополнительные
Вид объекта недвижимости – земельный участок	Сведения о кадастровой стоимости земельного участка
Кадастровый номер земельного участка и дата его присвоения	Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка
Описание местоположения земельного участка	Категория земель, к которой отнесен земельный участок
Государственный номер земельного участка (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастрового номера либо если условный номер был присвоен при государственной регистрации права (ограничения права) на объект недвижимости до дня вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке	Вид или виды разрешенного использования земельного участка
	Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны или территории
	Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков
	Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны
Кадастровый номер земельного участка, в результате преобразования которого был образован индивидуализируемый земельный участок	Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора
	Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории

Основные	Дополнительные
Сведения о прекращении существования земельного участка дата снятия с государственного кадастрового учета (когда земельный участок прекратил свое существование)	Условный номер земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проектом межевания земельного участка или земельных участков либо схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, и реквизиты решения об утверждении этого проекта межевания территории или решения, которым предусматривается утверждение данной схемы
Площадь земельного участка	Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	Адрес земельного участка (при его наличии)
Номер кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок	Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд
	Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведения об органе, уполномоченном на распоряжение таким земельным участком
	Сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка

К земельным участкам можно применить несколько способов классификации.

1. Классификация в зависимости от категории земель, к которой отнесен земельный участок:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;

– земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

2. Классификация в зависимости от количества контуров земельного участка. При этом под контуром понимается замкнутая граница [4]:

- многоконтурный земельный участок;
- единое землепользование (эта конструкция при постановке на ГКУ использовалась до 1 марта 2008 г.);
- земельный участок с одним контуром.

В табл. 21 приведено сравнение многоконтурного земельного участка и единого землепользования.

Таблица 21

Сравнение многоконтурного земельного участка
и единого землепользования

Признак сравнения	Многоконтурный земельный участок	Единое землепользование
Количество замкнутых контуров	Несколько	Несколько
Самостоятельная идентификация контура	Каждый контур является частью единого земельного участка	Каждый контур имеет свой кадастровый номер
Объект прав	Как единый объект	Как единый объект
Возможность постановки на ГКУ в настоящее время в качестве нового объекта	Осуществляется	Не осуществляется

Среди земельных участков отдельно выделяют *искусственный земельный участок*.

Искусственный земельный участок – 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.

Для него подходят признаки, которыми выше охарактеризован земельный участок, в то же время по своей природе он является сооружением. Статус таких объектов недвижимости регулируется специальным Федеральным законом от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [36].

При создании искусственного земельного участка инициатор его создания получает в уполномоченном органе разрешение на создание земельного участка. Разрешительная документация на его создание – это документация, аналогичная той, которая необходима для создания сооружения.

Представляется, что земельный участок является самым наглядным примером объекта недвижимости. Именно поэтому действует принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Назначение объекта капитального строительства на земельном участке должно соответствовать виду разрешенного использования земельного участка. Так, применительно к землям населенных пунктов, строительство и реконструкция существующих объектов недвижимости на этих землях должна коррелировать с нормами градостроительных регламентов данных земельных участков, включая категорию земель, виды разрешенного использования земельного участка, территориальные зоны и их регламенты.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое земельный участок? Каковы его признаки?
2. Какие виды земельных участков Вы знаете?
3. Назовите основные и дополнительные характеристики земельного участка.

4.1.2. Здание

Перед тем, как начать характеризовать здание, следует обсудить понятие объекта капитального строительства. В Градостроительном кодексе Российской Федерации [10] объект капитального строительства определен как здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и др.).

Как видно из определения, у таких объектов имеются признаки капитальности, наличие капитального фундамента. Кроме того, в этой редакции Градостроительного кодекса Российской Федерации уже учитывается судебная практика и прослеживается принцип наличия самостоятельного функционального назначения объекта недвижимости. Следовательно, замощение, покрытие уже не могут считаться плоскостным сооружением.

В противопоставление объектам капитального строительства Градостроительный кодекс Российской Федерации выделяет *некапитальные* строения, сооружения. Это строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений). У этих объектов отсутствует признак прочной связи с землей, а также признак наличия капитального фундамента: их конструктивные характеристики указывают на временное возведение строения или сооружения.

Здание всегда является объектом капитального строительства и не бывает некапитальным. Определение здания дается в Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [97]. Определение здания, исходя из этого нормативно-правового акта уже приведено выше, в табл. 19. Таким образом, у здания есть следующие признаки.

1. Здание – это всегда результат строительства, т. е. природные объекты не могут признаваться зданием. Под строительством понимается создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) [10].

2. Здание представляет собой объемную строительную систему. Объем предполагает наличие трех величин, включая высоту. Эта система включает в себя:

- надземную часть;
- подземную часть;
- одновременно надземную и подземную части.

Под *надземным* этажом понимается этаж с отметкой пола не ниже планировочной отметки земли, а *подземный* этаж имеет отметку пола помещений ниже планировочной отметки земли (уровня земли на границе земли и отмостки здания) на всю высоту помещений [97].

Важно отметить, что этажом не является пространство между этажами, высота которого составляет 1,8 м и менее и которое используется только для прокладки коммуникаций. В табл. 22 приведен анализ отнесения этажей здания к подземным или надземным.

Таблица 22

Надземные и подземные этажи

Вид этажа	Содержание	Отнесение к надземному или подземному
Первый	Нижний надземный этаж здания	Надземный
Цокольный	Этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений	Подземный
Подвальный	Этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем наполовину высоты помещений или первый подземный этаж	Подземный
Мансардный	Этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши	Надземный
Технический	Этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами	Надземный или подземный

3. Наличие сетей инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения.

Сети инженерно-технического обеспечения понимаются в законодательстве в двух смыслах:

- совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений [98];

- совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения, водоотведения, снабжения иными ресурсами [48].

По содержанию понятия похожи: они предназначены для инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, но в первом случае они не идентифицируются как самостоятельная вещь (объект прав). Во втором случае они рассматриваются как самостоятельные объекты прав.

Система инженерно-технического обеспечения – это одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

4. Назначение здания: проживание и (или) деятельность людей, размещение производства, хранение продукции или содержание животных.

По назначению здания классифицируются на жилые дома, многоквартирные здания и нежилые здания (табл. 23).

Отдельно выделяют дома блокированной застройки. В обычной жизни их называют «таунхаус» или «дом на несколько хозяев». В таких домах:

- количество этажей не превышает три;
- дом состоит из нескольких блоков, количество их не должно превышать десять, и каждый из них предназначен для проживания одной семьи;
- каждый блок имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками;
- каждый блок расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Характеристика здания по назначению

Наименование	Содержание
Жилой дом	– отдельно стоящее здание; – количество надземных этажей не более чем три; – высота не более 20 м; – состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании; – не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости
Многokвapтиpные здания [45]	– совокупность двух и более квартир (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); – наличие в структуре нежилых помещений [69] (помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. Нежилые помещения могут быть предназначены для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией); – наличие у квартир самостоятельного выхода: а) на земельный участок; б) в помещения общего пользования в таком доме; – наличие элементов общего имущества собственников помещений (подъезд, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, крыши, технические этажи, подвалы; несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры; территория (прилегающие к жилым зданиям участки в пределах границ, зафиксированных в техническом паспорте домовладения) с элементами озеленения и благоустройства
Нежилые здания	Здание, предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и других (кроме постоянного проживания) целей [41]

Кроме того, здания можно классифицировать по функциональности:

1) основное – главенствующее по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению здание на земельном участке. На одном земельном участке может быть одно или более зданий;

2) служебное (вспомогательное) – второстепенное по отношению к основному зданию (сарай, гаражи, навесы, дворовые погреба и т. д.).

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое здание? Каковы его признаки?
2. Какие виды этажей Вы знаете?
3. Чем сети инженерно-технического обеспечения отличаются от системы инженерно-технического обеспечения?
4. Какие виды зданий Вы знаете?

4.1.3. Сооружение

Определение сооружения также дается в Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [97] (представлено в табл. 19).

У сооружения, исходя из данного определения, можно выделить следующие признаки.

1. Сооружение – это результат строительства (родовая характеристика, которая объединяет здания и сооружения), т. е. здание и сооружение являются результатами строительства, и это характеризует оба объекта капитального строительства и является их общим признаком.

2. Сооружение представляет собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему. Сравнение видов сооружений представлено в табл. 24.

Сооружение может индивидуализироваться для целей ГКУ различными характеристиками:

- объемом (в кубических метрах);
- протяженностью (в метрах);
- глубиной (в метрах);

- глубиной залегания (в метрах);
- высотой (в метрах);
- площадью (в квадратных метрах).

Таблица 24

Классификация сооружений по критерию вида строительной системы

Вид сооружения	Содержание
Объемное	Сооружение, имеющее три измерения. К ним относятся мосты, тоннели, телебашни, плотины и др.
Линейное	Эти сооружения характеризуются протяженностью. К ним относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения
Плоскостное	Сооружение, которое не имеет измерения высоты. Как правило, к ним относятся спортивные сооружения, стартовая площадка на космодроме

3. Сооружение имеет наземную, надземную и (или) подземную части.

Понятия о надземной и подземной части уже обсуждались в подразд. 4.1.2, посвященном зданию. *Наземную часть* можно охарактеризовать как размещение по уровню планировочной отметки земли.

4. Сооружение состоит из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций.

Под несущей конструкцией в строительстве понимается конструкция здания, воспринимающая постоянную и временную нагрузку, в том числе нагрузку от других частей зданий [12]. Понятие о несущей конструкции актуально и для характеристики сооружения.

Под ограждающей конструкцией понимается конструкция, выполняющие функции ограждения или разделения объемов (помещений) здания. Ограждающая конструкция – это широкое понятие, оно включает в себя и несущие, и ненесущие конструкции, совмеща их функции.

5. Сооружение предназначено для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Важно обратить внимание на то, что сооружение никогда не бывает жилым. В то же время в состав сооружения могут входить помещения, только нежилые. О содержании понятия помещение, которое может являться частью здания или сооружения, речь пойдёт в одном из следующих подразделов.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое сооружение? Каковы его признаки?
2. Какие виды сооружений Вы знаете?
3. Какие основные характеристики может иметь сооружение?

4.1.4. Объект незавершенного строительства

Законодательство не дает однозначного определения объекта незавершенного строительства, в Градостроительном кодексе Российской Федерации [10] указывается на то, что это объект, строительство которого не завершено.

Объект капитального строительства не считался объектом недвижимого имущества до 1997 г. Он рассматривался как совокупность строительных материалов и объектом недвижимости становился только после ввода его в эксплуатацию государственной приемочной комиссией.

Впервые законодатель его ограниченно признал объектом недвижимости в Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [102]. В первой редакции ч. 2 ст. 25 этого закона указывалось на то, что 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.

Появилось много фиктивных сделок, которыми обосновывали необходимость государственной регистрации объектов незавершенного строительства как объектов недвижимости.

С 2004 г., после внесения изменений в ч. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации [57], объект незавершенного строительства стал полноценным объектом недвижимого имущества.

Из определения, данного в Градостроительном кодексе Российской Федерации [10], следует, по меньшей мере, два признака:

1) это объект недвижимости, который может быть объектом прав, включая право собственности и иные вещные права. Значит, в отношении него осуществляется ГКУ и ГРП;

2) это объект капитального строительства. Такой объект не предназначен для временного использования. Впоследствии, после завершения строительного (технологического) процесса, планируется его эксплуатация как здания или как сооружения. Значит, такой объект должен строиться на основании проектной документации (по общему правилу, если не относится к исключительным случаям), разрешения на строительство или уведомления о планируемом строительстве. Объект незавершенного строительства, наряду со зданиями и сооружениями, может иметь статус самовольной постройки.

Одним из спорных моментов, касающихся статуса объекта незавершенного строительства, является вопрос о том, с какого момента такой объект перестает быть совокупностью строительных материалов, приобретает статус объекта недвижимости, становится вещью, которая может быть самостоятельным объектом прав.

Ответ на этот вопрос был прояснен в 2013 г. Постановлением Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации [54]. Этим Постановлением вносились изменения в уже сложившуюся судебную практику 2011 г., касающуюся практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации [11] о договоре аренды. Высший арбитражный суд РФ пояснил, что если при проведении правовой экспертизы регистрирующий орган придет к выводу о том, что объект незавершенного строительства как самостоятельная вещь отсутствует (например, на объекте не полностью завершены фундаментные работы и т. п.), то отказ в ГРП является правомерным. Именно поэтому зачастую считается, что если фундаментные работы отношении объекта капитального строительства окончены, такой объект может считаться объектом незавершенного строительства.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое объект незавершенного строительства? Каковы его признаки?
2. Какие виды объектов незавершенного строительства Вы знаете?
3. С какого времени объект незавершенного строительства считается объектом недвижимости?

4.1.5. Помещение

Исходя из положений ст. 14 Жилищного кодекса РФ [19], помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Помещения могут находиться в зданиях, т. е. быть частью здания, или в сооружениях, т. е. быть частью сооружения. В зданиях помещения могут быть жилыми, если они находятся в многоквартирных домах (квартиры) или в жилых домах (индивидуальном или блокированном жилом доме). В нежилых зданиях и сооружениях находятся только нежилые помещения. Например, комнаты персонала в метрополитене или здании склада.

К жилым помещениям относят изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, пригодно для постоянного проживания граждан и отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Однако жилое помещение следует отличать от помещения с постоянным пребыванием людей. Эти помещения, как правило, имеют нежилое назначение, но в них предусмотрено пребывание людей непрерывно в течение более двух часов.

Из совокупности подходов к понятию *помещение* можно выделить несколько признаков:

- является частью здания;
- самостоятельны в целях идентификации;
- имеют признак изолированности.

Для постановки на ГКУ помещения в здании или сооружении, оно должно обладать одновременно двумя признаками: обособленностью

и изолированностью. Отсутствие хотя бы одного из указанных признаков является законным основанием для отказа в осуществлении ГКУ.

В силу Закона о регистрации недвижимости Росреестр принимает решение о приостановлении осуществления ГКУ помещения в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

При этом обособленность как признак помещения представляет собой пространственную характеристику, указывающую на то, что часть здания или сооружения ограничена строительными конструкциями.

В то же время изолированность является функциональной характеристикой, отражающей то, что помещение имеет самостоятельное назначение, отдельный вход, не используется для доступа в иное помещение, доступа к общему имуществу собственников помещений в здании, инженерным коммуникациям.

Такая точка зрения преобладает в кадастровом учете помещений во многих регионах, например, в Новосибирской области. В то же время в отдельных регионах имеется противоположная точки зрения.

Так, письмом Министерства экономического развития от 18.10.2018 № ОГ-Д23-11540 [81] устанавливается, что требования к изолированности части здания, сооружения, помещения Требованиями к подготовке технического плана [50] не установлены, а значит применяться не могут.

Для целей кадастрового учета и регистрации прав важно отличать помещение как изолированную, самостоятельную часть здания или сооружения от части здания или сооружения, не обладающего указанными признаками. Этот аспект важен при ответе на вопрос о том, может ли часть здания, часть сооружения или часть помещения стать самостоятельным объектом недвижимости.

Жилищный кодекс РФ [19] в ч. 1 ст. 16 указывает на то, что к жилым помещениям относятся:

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

Из этого следует, что всякая часть жилого дома, всякая часть квартиры является помещением. Она должна подлежать ГКУ как помещение.

Но важно отличать понятие помещения в понимании жилищных правоотношений и отношений в сфере ГКУ и ГРП.

Согласно Закону о регистрации, ГКУ части объекта недвижимости осуществляется только в случае государственной регистрации ограничения (обременения) вещного права, в связи с установлением которого данная часть образована. Участие в гражданском обороте части объекта недвижимости в качестве объекта гражданских прав не предусмотрено.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое помещение? Каковы его признаки?
2. Какие виды помещений Вы знаете?
3. Какими признаками должно обладать помещение для постановки его на государственный кадастровый учет как самостоятельной недвижимой вещи?

4.1.6. Машино-место

Конструкция понятия машино-места очень похожа на понятие помещения.

Машино-местом является предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [10].

То есть машино-место, как и помещение, является частью здания или сооружения, имеет признак самостоятельности. Но, в отличие от помещения, машино-место:

- может быть изолированным в пространстве (ограничено строительной или ограждающей конструкцией) или неизолированным (быть неограниченной, например, о наличии машино-места, может говорить указание краски на полу или конструкциях здания или сооружения);
- предназначено только для стоянки автомобиля.

Объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия установленным минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу Закона о регистрации, признается машино-местом.

Понятие о машино-месте в законодательстве о ГКУ и ГРП появилось только 1 января 2017 г., а сама конструкция машино-места как физическое явление появилась гораздо раньше. Речь идет о паркингах.

Возможность зарегистрировать объект недвижимости «машино-место» появилась после того, как стало очевидно, что это самостоятельный объект, требующий самостоятельного правового регулирования. Но физические и юридические лица имели практику регистрации таких объектов и раньше. ГКУ в отношении этих объектов производился как на помещения. Законом разрешено в таких случаях менять статус помещений на машино-места.

В то же время собственнику необязательно менять тип объекта. Он может все оставить как есть, и государство признает его право: полученные ранее документы, которые удостоверяют право собственности на объекты недвижимого имущества и в которых в качестве вида объекта недвижимого имущества указывается машино-место, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления. В этом случае границы объекта недвижимости признаются вне зависимости от соответствия их описания требованиям к машино-местам.

До появления понятия машино-места и возможности регистрации права на него, права часто регистрировались на доли в праве общей долевой собственности на здание полностью или на помещение.

Это создавало неудобства. Например, если в помещении 100 машино-мест, то каждый обладатель машино-места имеет право собственности на долю в праве на помещение. У обладателей доли в праве общей долевой собственности есть право преимущественной покупки других долей в праве на объект. Продавая, собственник доли должен сначала предложить купить его долю всем сособственникам, а потом (в случае если не последовало согласия на приобретение) продавать любому лицу по своему усмотрению.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое машино-место?
2. Каковы признаки машино-места?
3. Почему в гражданском обороте появилась необходимость введения этого вида объектов недвижимости?

4.1.7. Единый недвижимый комплекс

Единый недвижимый комплекс – это 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 др.), либо расположенных на одном земельном участке, если в ЕГРП зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Для того, чтобы в полной мере понять суть определения единого недвижимого комплекса, необходимо уточнить, почему эта сложная конструкция вообще появилось в российском законодательстве.

В мировой практике есть два подхода к тому, право на какой объект недвижимости подлежит регистрации в первую очередь: право на земельный участок или право на объект капитального строительства на нём. Если важнее регистрация прав на земельный участок, то земельный участок является главной вещью, а все, что находится на нем, – принадлежностью. Именно такой оборот принят, например, в Германии и Франции: если лицо в этих странах купило земельный участок, то объект недвижимости, который будет построен на земельном участке, является собственностью того же лица, – в этом случае земельный участок и объект строительства являются единым объектом. Во французском праве определяется также, что составной частью земельного участка являются недвижимые вещи, которые находятся как над землей, так и под ней.

В этих странах для того, чтобы получить права на объект строительства и земельный участок под ним, достаточно зарегистрировать только права на земельный участок. Для того, чтобы передать право собственности на объекты, достаточно передать право собственности на земельный участок.

Некоторые страны Азии легализовали модель, в которой вся земля находится в публичной собственности, а права собственности можно приобрести лишь на объект строительства.

В Российской Федерации, несмотря на наличие принципа единства судьбы земельного участка и строений на нем, право собственности и иные вещные права регистрируются и на земельный участок, и на объект капитального строительства на нем. Это сложная модель, с ее помощью, с одной стороны, сделки должны становиться прозрачнее, поскольку есть возможность проследить судьбу обоих объектов недвижимости, а с другой стороны, есть необходимость уточнять: объект построенный на земельном участке, построен правообладателем земельного участка или нет. Несколько усложняется и порядок осуществления сделок: в сделке описывается переход права и на объект недвижимости, расположенный на земельном участке, и на сам земельный участок.

В то же время ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации [11], например, запрещает продажу зданий, сооружений и другой недвижимости покупателю без одновременной передачи прав на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Исключение составляют те случаи, когда:

- отчуждается часть здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- здание, сооружения, иной объект недвижимости находятся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии с требованиями, установленными земельным кодексом Российской Федерации;
- отчуждаемое здание или сооружение расположено на земельном участке на условиях сервитута [65].

Кроме того, ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации запрещает отчуждение земельного участка без зданий и сооружений, находящихся на нем и принадлежащих тому же собственнику [20].

Следовательно, как в исключительных требованиях законодательства, так и в судебной практике наблюдается ряд случаев, когда принцип единства судьбы земельного участка и объекта строительства на нем не соблюдается: эти объекты принадлежат разным лицам. Это зачастую создает сумбур и неразбериху в правоприменении. Именно поэтому законодатель

моделирует объект, в котором были бы объединены и земельный участок, и объект строительства на нем в единый объект недвижимости.

Уяснив опыт зарубежного права, читатель и сам придет к выводу о том, что единый объект недвижимости (единый недвижимый комплекс) – достаточно удобная конструкция. Если он прочно войдет в гражданский оборот, это существенно упростит вопросы ГКУ и ГРП на земельные участки и объекты строительства на них [87].

В настоящее время в существующей доктрине единого недвижимого комплекса нет единого понимания относительно правового режима единого объекта недвижимости. Одни авторы [28] определяют, что земельный участок занимает главное место, а прочно связанные с ним объекты являются принадлежностью, следуют судьбе главной вещи. Недостаток такого подхода заключается в том, что он не учитывает исключения из принципа единства судьбы земельного участка и находящихся на нем строений. В частности, такая концепция не сможет найти применение в случае, когда земельный участок находится в аренде или пользовании лица, которому принадлежит возведенное на нем здание. Другие авторы [13, 17] полагают, что сущность единого объекта недвижимости состоит в том, что земельный участок и находящееся на нем здание юридически являются одним целым и должны переходить от одного лица к другому вместе и в одно время [80].

Кроме того, правовая категория «единый недвижимый комплекс» создана для того, чтобы упростить процедуру оформления и повысить эффективность использования в гражданском обороте комплексных инфраструктурных объектов, в том числе линейных [91].

В настоящее время такой объект недвижимости имеет крайне небольшое применение: ГКУ и ГРП на единый недвижимый комплекс, хотя и предусмотрены федеральным законодательством [59], но вызывает у правоприменителя сложности технического характера, связанные преимущественно с идентификацией единого недвижимого комплекса и объектов, входящих в его состав в качестве подходящих для объединения в единый недвижимый комплекс.

В соответствии с требованиями к ведению ЕГРН [39], при регистрации права на единый недвижимый комплекс одновременно:

1) в этот реестр вносится запись о едином недвижимом комплексе в связи с его образованием (открывается раздел на единый недвижимый комплекс);

2) в записи об объектах недвижимости, входящих в его состав, вносятся слова «Включен в состав единого недвижимого комплекса» и сведения о кадастровом номере единого недвижимого комплекса.

Таким образом, наблюдается сравнительная завершенность в перечне объектов недвижимости. В то же время современные тенденции развития гражданского законодательства указывают на необходимость совершенствования понятия и сущности отдельных объектов недвижимости.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое единый недвижимый комплекс?
2. Каковы признаки единого недвижимого комплекса?
3. Почему в гражданском обороте появилась необходимость введения этого вида объектов недвижимости?

4.2. Самовольная постройка в системе отношений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Понятие самовольной постройки существует в российском законодательстве в привычной форме со времени принятия действующего Гражданского кодекса Российской Федерации. В связи с его изменениями в 2018 г. был изменен сам подход к самовольной постройке.

Понятие самовольной постройки, предусмотренной первой редакцией Гражданского кодекса Российской Федерации, подразумевало достаточность наличия всего одного из трех признаков:

- создание на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;
- создание без получения на это необходимых разрешений;
- создание с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При наличии хотя бы одного из этих признаков постройка считалась самовольной.

По своей сути самовольная постройка – это гражданское правонарушение [95]. И первоначальными целями введенного в 1994 г. понятия самовольной постройки была гражданско-правовая защита интересов (табл. 25).

Таблица 25

Соотношение условий признания строения
самовольной постройкой и защищаемых интересов

Условие признания СП	Защищаемые лица и благо
Создание на земельном участке, не отведенном в установленном порядке	Защита интересов собственников земель – исключение самозахвата
Создание строения без получения на это необходимых разрешений	Защита интересов публичных образований в области градостроительного проектирования всех уровней – исключение неупорядоченного размещения объектов
Создание строения с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил	Защита жизни и здоровья граждан, защита имущества широкого круга лиц – исключение строительства не по правилам

С начала существования этого понятия в Гражданском кодексе Российской Федерации [11] было предусмотрено, что самовольная постройка не имеет оборотоспособности: она не может отчуждаться в предусмотренном законом порядке. Но существует обязанность лица, которое возвело такую постройку, снести постройку за свой счет.

Признание права собственности при отсутствии прав на земельный участок обуславливалось возможностью предоставления земельного участка под эту постройку. Это положение утратило силу с 1 сентября 2006 г. в связи с принятием закона, который в широких массах получил название «дачной амнистии» – Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» [55].

Этот закон упростил оформление земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального

жилищного строительства, а также предоставил предельно простой механизм легализации самовольной постройки на таких земельных участках.

Самовольные постройки на других земельных участках можно было легализовать только через суд и только при наличии прав на земельный участок, на котором возведена самовольная постройка.

В настоящее время признание права на самовольную постройку в судебном порядке возможно, если:

- на земельный участок имеется право собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или право временного владения и пользования для целей строительства на земельный участок;

- в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

- на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

- сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

С 2016 г. в связи с изменением требований к техническому плану ликвидирован механизм внесудебной легализации самовольно построенных индивидуальных жилых домов [56]. ГКУ зданий без разрешения на строительство стал невозможен.

Кроме того, с 1 сентября 2015 г. в признаки самовольной постройки добавлено несоответствие правилам землепользования и застройки и возможность органам местного самоуправления в упрощенном (досудебном) порядке сносить самовольные постройки [52].

В августе 2018 г. произошли изменения, некоторые из них могут рассматриваться как послабление в отношении признания права собственности на такой объект, а некоторые – как ужесточение норм, связанных со сносом самовольных построек.

К послаблениям относятся:

- возможность признать право собственности на объект, возведенный на земельном участке, принадлежащем застройщику на праве аренды (с правом возведения строений);

– возможность признать право собственности на самовольную постройку, возведенную с нарушением режима ограничения использования земельного участка, если застройщик не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Явным ужесточением норм, связанных с самовольной постройкой, можно назвать снос самовольной постройки на основании решения органа местного самоуправления. Следует отметить, что орган местного самоуправления не вправе принимать решение о сносе такого строения в следующих случаях:

– право собственности на самовольную постройку зарегистрировано в ЕГРН недвижимости или признано судом;

– в отношении самовольной постройки ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки;

– в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома.

В противном случае орган местного самоуправления может вынести решение в соответствии со схемой на (рис. 8).

Орган местного самоуправления выносит решение	
О сносе	О сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями
Если самовольная постройка создана: - на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта; - на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования	Если самовольная постройка создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта, кроме того, отсутствует разрешение на строительство при условии, что границы указанной зоны и необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта
Срок – 3–12 месяцев с момента вынесения решения	Срок – 6–36 месяцев с момента вынесения решения

Рис. 8. Характеристика решений органа местного самоуправления в отношении сноса самовольной постройки

Принимая во внимание тенденции пространственного развития кадастра [56] и права [52], а также высокие темпы самовольного строительства в Российской Федерации, следует предположить, что самовольная постройка всегда будет исключать ГКУ объекта недвижимости [81] и приводить к необходимости ввести вещь в гражданский оборот. И тут у вещи может появиться один из четырех статусов:

1) она будет введена в оборот – и тогда признается приоритет частного интереса;

2) она будет снесена (как мера ответственности за совершенной правонарушение – самовольное строительство) – тогда следует говорить о главенстве публичного интереса [24];

3) она останется без возможности ее узаконить и, одновременно, без возможности ее снести, – и в этом случае соблюдается баланс публичного и частного интересов;

4) вследствие утраты частного интереса к самовольной постройке она может быть обращена в публичную собственность через механизм признания права на бесхозяйную вещь [78].

Тогда в случаях 1) и 4) будет осуществлен ГКУ вещи, некогда имевшей статус самовольной постройки [3].

Следует заключить, что установление единства подхода к понятию самовольной постройки через призму диалектического, исторического развития и научного понимания еще не зафиксировано, и развитие этого понятия будет наблюдаться в обозримом будущем.

Вопросы для самоконтроля

1. Для защиты каких прав появилось понятие самовольной постройки?
2. Может ли самовольная постройка быть поставлена на государственный кадастровый учет и может ли быть зарегистрировано право собственности на нее?
3. Когда орган местного самоуправления может вынести решение о сносе самовольной постройки?
4. Когда орган местного самоуправления может вынести решение о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями самовольной постройки?
5. Какой статус может приобрести самовольная постройка после суда?

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Отношения в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав динамично развиваются, и в обозримом будущем они трансформируются в части внешнего содержания: наблюдается яркая тенденция к кибернетизации этих отношений.

В то же время, учитывая особенности каждого отдельного объекта недвижимости, субъекта отношений и правовых связей, возникающих в рамках государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, эта сфера деятельности всегда будет нуждаться в человеческом ресурсе, в контроле за происходящими процессами.

В части внутренних процессов можно установить динамику изменений в реестрах недвижимости каждые 7–10 лет. Такая тенденция указывает на то, что процесс их становления еще не завершен и находится в стадии обновления и улучшения.

То же можно сказать об объектах недвижимости и о самом понятии недвижимости. Оно часто изменяется, и в настоящее время планируются очередные изменения в гражданском законодательстве.

В связи с обозначенными тенденциями специалист (бакалавр, магистр) в области кадастров, землеустройства должен систематически обновлять свои знания, совершенствовать и актуализировать понимание имеющихся норм закона, относящихся к отношениям в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аврунев Е. И., Пархоменко И. В. Совершенствование координатного обеспечения государственного земельного надзора // Вестник СГУГиТ. – 2016. – Вып. 2 (34). – С. 150–157.
2. Алакоз В. В., Киселев В. И., Шмелев Г. И. Зачем России земельная реформа? // М. : Интердизайн, 1999. – 340 с.
3. Байков К. С., Ветошкин Д. Н., Митрофанова Н. О. Модель информационного обеспечения комплексных кадастровых работ // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 161–165.
4. Богатков С. А. Многоконтурный земельный участок (понятие, порядок образования, кадастровый учет) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Варламов А. А., Гальченко С. А. Государственный кадастр недвижимости. – М. : КолосС, 2012. — 679 с.
6. Вахаев М. Х. Дискуссионные вопросы частной собственности на землю в России // Журнал российского права. – 2006. – № 5. – С. 15–21.
7. Ветошкин Д. Н., Ивчатова Н. С., Пархоменко И. В. Реализация принципа «единого окна» в системе государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество на примере Новосибирской области // Вестник СГГА. – 2011. – Вып. 1 (14). – С. 40–48.
8. Ветошкин Д. Н. Повышение качества и доступности государственных услуг в сфере кадастра недвижимости путем введения организации государственно-частного партнерства // Вестник СГГА. – 2011. – Вып. 3(16). – С. 66–74.
9. Вылегжанина В. В. Актуальность и перспективы объединения Единого государственного реестра прав и государственного кадастра недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015. XI Междунар. выставка и науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 13–25 апреля 2015 г.). – Новосибирск: СГУГиТ, 2015. Т. 3. – С. 9–15.

10. Градостроительный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – 3 янв. – № 1 (ч. 1). – С. 16.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации: федер. закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 // Собрание законодательства РФ. – 1994. – 5 дек. – № 32. – С. 3301.
12. ГОСТ 30247.1–94. Конструкции строительные, принят Межгосударственной научно-технической комиссией по стандартизации и техническому нормированию в строительстве (МНТКС) 17 ноября 1994 г. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
13. Гусева М. А. Некоторые спорные вопросы о едином объекте недвижимости // Бизнес, менеджмент и право. – 2013. – № 1. – С. 116–121.
14. Декларация прав народов России [Электронный ресурс] : Декларация СНК РСФСР от 02.11.1917. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
15. О земле [Электронный ресурс] : декрет II Всероссийского съезда Советов от 27.10.1917. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
16. Элементы геоинформационного обеспечения инвентаризационных работ / А. В. Дубровский, А. В. Ершов, Ю. А. Новоселов, В. Н. Москвин // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 4. – С. 78–91.
17. Емельянов С. Г. Правовое регулирование имущественного комплекса // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2009. – № 2. – С. 133–137.
18. Закономерности развития кадастровой системы государства / Т. Н. Жигулина, В. А. Мерецкий, Д. А. Воробьев, А. О. Киселева // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 4. – С. 180–189.
19. Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – 3 янв. – № 1 (ч. 1). – С. 14.
20. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон № 136-ФЗ от 25.10.2001 // Собрание законодательства РФ. – 2001. – 29 окт. – № 44. – С. 4147.

21. Инструкция о порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР [Электронный ресурс] : утв. 25.12.1945. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

22. Карапетов А. Г., Фетисова Е. М. Практика применения арбитражными судами Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник экономического правосудия. Российской Федерации. – 2015. – № 12. – С. 145–191.

23. Карпик А. П., Ветошкин А. П., Архипенко О. П. Совершенствование модели ведения государственного кадастра недвижимости в России // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 3 (23). – С. 53–60.

24. Геопространственный дискурс опережающего и прорывного мышления / А. П. Карпик, Д. В. Лисицкий, К. С. Байков, А. Г. Осипов, В. Н. Савиных // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 4. – С. 53–67.

25. Карпик А. П., Федоренко Ю. В., Пархоменко Д. В. О роли геоинформации в решении гражданско-правовых проблем Единого государственного реестра недвижимости (на материалах Иркутской области) // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 2. – С. 154–170.

26. Ключниченко В. Н., Киселева А. О. Система характеристик объектов государственного кадастра недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014. X Междунар. науч. конгр.: Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 8–18 апреля 2014 г.). – Новосибирск : СГГА, 2014. Т. 2. – С. 79–84.

27. Ключниченко В. Н., Тимофеева Н. В. Особенности ведения кадастра на современном этапе // ГЕО-Сибирь-2010. VI Междунар. науч. конгр. : сб. материалов в 6 т. (Новосибирск, 19–29 апреля 2010 г.). – Новосибирск: СГГА, 2010. Т. 3, ч. 2. – С. 52–55.

28. Костина О. В. Правовой режим земельного участка как недвижимой вещи // Научные ведомости Белгородского государственного университета. – 2008. – № 3. – С. 139.

29. Крассов О. А. Земельное право: учебник. – М. : Юрист, 2000. – 340 с.

30. Леншина И. В., Пархоменко Д. В. К вопросу о риэлторской деятельности // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Геопространство в социогуманитарном дискурсе» : сб. материалов (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – С. 105–111.

31. Липски С. А. Земельная реформа в постсоветской России // Экономический журнал. – 2013. – № 3(31). – С. 139–148.

32. Липски С. А. Правовое регулирование кадастровых отношений в постсоветской России: тенденции, проблемы, пути их решения // Нотариус. – 2013. – № 6. – С. 20–25.

33. Лысых Д. В. Ответственность кадастрового инженера за ненадлежащее исполнение договора подряда на выполнение кадастровых работ // Вестник СГГА. – 2014. – Вып. 4(28). – С. 52–56.

34. Митрофанова Н. О. Современное состояние государственного кадастрового учета объектов капитального строительства на территории Новосибирской области // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013. IX Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 15–26 апреля 2013 г.). – Новосибирск : СГГА, 2013. Т. 3. – С. 137–142.

35. Никонов П. Н., Журавский Н. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] : аналит. обзор. – Режим доступа: <http://www.allpravo.ru/library/doc99p0/instrum5237/item5238.html>.

36. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2011. – 25 июля. – № 30 (ч. 1). – С. 4594.

37. Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг : федер. закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ // Российская газета. – 2010. – 30 июля. – № 1688. – С. 29.

38. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – 3 авг. – № 31. – С. 3813.

39. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40. Об утверждении Единого квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и служащих, раздел «Квалификационные характеристики должностей работников организаций атомной энергетики» : приказ Минздравсоцразвития России от 10.12.2009 № 977 // Бюллетень трудового и социального законодательства РФ. – № 1. – 2010.

41. Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс] : приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

42. Об утверждении плана «Трансформация делового климата» и признании утратившими силу актов Правительства РФ [Электронный ресурс] : распоряжение Правительства РФ от 17.01.2019 № 20-р. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

43. Об утверждении Положения об инвентаризации имущества местных советов [Электронный ресурс] : постановление Экономического Совещания РСФСР от 21.05.1927. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

44. Об утверждении Положения о лицензировании риелторской деятельности [Электронный ресурс] : постановление Правительства Россий-

ской Федерации от 23.11.1996 № 1407. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

45. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

46. Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость [Электронный ресурс] : приказ Росреестра от 23.12.2015 № П/666. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

47. Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : постановление Правительства от 18.02.1998 РФ № 219. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

48. Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 13.02.2006 № 83. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

49. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

50. Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

51. О введении в действие Земельного кодекса, принятого на 4 сессии IX созыва [Электронный ресурс] : постановление ВЦИК от 30.10.1922. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

52. О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» : федер. закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 20.07.2015. – № 29 (ч. I). – С. 4384.

53. О взаимодействии между многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг и федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 27.09.2011 № 797. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

54. О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 25.02.2013 № 13. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

55. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества : федер. закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – 3 июля. – № 27. – С. 2881.

56. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров : федер. закон от 30.12.2015 № 452-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. – 4 янв. – № 1 (ч. 1). – С. 72.

57. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

58. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – 20 июля. – № 29 (ч. 1). – С. 4344.

59. О государственном земельном кадастре : федер. закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ // Российская газета. – 2000. – 10 янв. – № 5. – С. 12.

60. О земельной реформе [Электронный ресурс] : закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

61. ОК 010-2014 (МСКЗ-08). Общероссийский классификатор занятий [Электронный ресурс] : приказ Росстандарта от 12.12.2014 № 2020-ст. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

62. О кадастровой деятельности : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Российская газета. – 2007. – 1 авг. – № 165. – С. 111.

63. О недрах : федер. закон от 21.02.1992 № 2395-1 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. – 6 мар. – № 10. – С. 823.

64. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства [Электронный ресурс] : постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11. – Режим доступа: http://arbitr.ru/as/pract/post_plenum/3059.html.

65. О несостоятельности (банкротстве) : федер. закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – 28 окт. – № 43. – С. 4190.

66. О порядке ведения государственного земельного кадастра [Электронный ресурс] : постановление Совмина СССР от 10.06.1977 № 501. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

67. О порядке установления прав на частновладельческие (немуниципализированные и демуниципализированные) строения [Электронный ресурс] : циркуляр НКВД РСФСР от 12.10.1926 № 404. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

68. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

69. О свободе договора и ее пределах [Электронный ресурс] : постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_161322/.

70. О собственности в СССР [Электронный ресурс] : закон СССР от 06.03.1990 № 1305-1. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

71. О создании учреждения юстиции Новосибирской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об утверждении положения об учреждении юстиции, его структуры и размера платы за регистрацию прав и предоставление информации [Электронный ресурс] : постановление главы Администрации Новосибирской области от 02.10.1998 № 599. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/5403663>.

72. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии : постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 // Собрание законодательства РФ. – 2009. – 22 июня. – № 25. – С. 3052.

73. Официальный сайт Федеральной налоговой службы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://nalog.ru>.

74. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: pkk5.rosrestr.ru.

75. Пархоменко Д. В. Саморегулирование деятельности кадастровых инженеров [Электронный ресурс] : учеб. пособие. – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – 127 с.

76. Пархоменко Д. В. Правовые аспекты кадастрового учета жилья в домах блокированной застройки // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2016. XII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Глобальные процессы в региональном измерении: опыт истории и современность» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 18–22 апреля 2016 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2016. – Т. 2. – С. 13–18.

77. Пархоменко Д. В., Пархоменко И. В. Самовольная постройка как публично-правовая категория и государственный кадастровый учет [Электронный ресурс] // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири

и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – Режим доступа: <http://nir.sgugit.ru/wp-content/uploads/2018/12/Parhomenko-uchet-oforml.pdf>.

78. Пархоменко Д. В., Пархоменко И. В. Становление действующей системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Геопространство в социогуманитарном дискурсе» : сб. материалов (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – С. 122–128.

79. Пархоменко Д. В., Предтеченская Е. А. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – Т. 2. – С. 90–96.

80. Пархоменко И. В. Совершенствование информационного взаимодействия при формировании налогооблагаемой базы муниципального образования // Вестник СГГА. – 2014. – Вып. 3 (27). – С. 137–145.

81. Письмо Министерства экономического развития от 18.10.2018 № ОГ-Д23-11540 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

82. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.02.2015 № Ф08-10823/2014 по делу № А32-19788/2013 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

83. Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 11.07.2013 г. № 294/13. [Электронный ресурс] : – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

84. Проект Федерального закона № 1106182-6 «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью» [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

85. Проект Федерального закона № 190183-4 «О внесении изменения в статью 17 Федерального закона “О лицензировании отдельных видов деятельности”» [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

86. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

87. Проект Федерального закона № 71948-3 «О риелторской деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

88. Проект Федерального закона № 96019399-2 «О лицензировании отдельных видов деятельности» [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

89. Пухта Ф. Курс римского гражданского права. – М., 1874. – Т. 1. – 386 с.

90. Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс – новый вид недвижимой вещи [Электронный ресурс] // Актуальная бухгалтерия. – 2013. – № 12. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/company/garant-press/ab/509529/2/>.

91. Росреестр планирует запустить пилотный сервис по аренде жилья. Ведомости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/amp/b81346e3af/realty/news/2019/04/18/799548-rosreestr-planiruet-pilotnii-servis-arende-zhilya>.

92. Росреестр создаст IT-платформу для операций с недвижимостью // РБК. Недвижимость [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/amp/news/5cb871ef9a79473e627808ad>.

93. Рудяков А. Н. Правовое регулирование гражданских отношений в сфере риелторской деятельности: дисс. на соиск. уч. степ. канд. юр. наук. – М.: РАНХиГС при Президенте Российской Федерации, 2013.

94. Савина А. В. Правовой режим самовольной постройки [Электронный ресурс] : автореф. дисс. на соиск. уч. степ. канд. юр. наук. – М., 2010. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/pravovoi-rezhim-samovolnoi-postroiki>.

95. Самигулина А. В. Правовое регулирование риелтерской деятельности в России // Вестник арбитражной практики. – 2015. – № 5. – С. 24–31.

96. СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные [Электронный ресурс] : ввод. в действие с 01.10.2003 Постановлением Госстроя России от 23.06.2003 № 109. – Доступ из спр.-правовой системы «КонсультантПлюс».

97. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: федер. закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2010. – 4 янв. – № 1. – С. 5.

98. Федеральное агентство кадастров объектов недвижимости, Федеральный кадастровый центр «Земля», Проект ТАСИС «Содействие Федеральной службе земельного кадастра России по вопросам учета объектов недвижимости российских газовых, нефтяных и транспортных компаний» (2003–2004 гг). – М., 2004. – 536 с.

99. Хлебникова Е. П., Мирошникова О. А. Анализ информационного наполнения публичной кадастровой карты по регионам Российской Федерации // Вестник СГУГиТ. – 2016. – Вып. 2 (34). – С. 127–142.

100. Чубуков Г. В. Земельное право России : учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция». – М., 2002. – 328 с.

101. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. – М., 1911. – Т. 1. – 276 с.

102. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – 28 июля. – № 30. – С. 3594.

Учебное издание

Пархоменко Дарья Васильевна

**ОТНОШЕНИЯ В СФЕРЕ
ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Редактор *Е. Н. Ученова*

Компьютерная верстка *О. И. Голикова*

Изд. лиц. ЛР № 020461 от 04.03.1997.

Подписано в печать 09.12.2019. Формат 60 × 84 1/16.

Усл. печ. л. 7,14. Тираж 90 экз. Заказ 203.

Гигиеническое заключение

№ 54.НК.05.953.П.000147.12.02. от 10.12.2002.

Редакционно-издательский отдел СГУГиТ
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 10.

Отпечатано в картопечатной лаборатории СГУГиТ
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 8.