

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
КАДАСТР
НЕДВИЖИМОСТИ**

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ВЕДЕНИЕ ГКН

- ▣ В соответствии с Федеральным законом № 221-ФЗ
- ▣ «О государственном кадастре недвижимости» (принят Гос.Думой 04.07.2007 г., вступил в силу 01.03.2008 г.)
- ▣ **Государственный кадастр недвижимости (ГКН)** - систематизированный свод сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.
- ▣ Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

- Государственный кадастровый учет недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

- **Кадастровая деятельность** - выполнение уполномоченным лицом (далее - кадастровый инженер) в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными настоящим Федеральным законом, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы).

- В соответствии с настоящим Федеральным законом осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также - объекты недвижимости).
- Положения настоящего Федерального закона не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, предприятий как имущественных комплексов.
- Положения настоящего Федерального закона применяются в отношении подземных сооружений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

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

- Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17 декабря 1997 года N 2-ФКЗ "О Правительстве Российской Федерации" (далее - орган кадастрового учета).
- Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения в соответствии с настоящим Федеральным законом общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений (далее - кадастровые сведения), сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

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

□ (часть 4 статьи 4 вступает в силу с 1 января 2012 года)

- ▣ Кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.
- ▣ В случаях, установленных настоящим Федеральным законом, в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения, которые носят временный характер. Такие сведения до утраты ими в установленном настоящим Федеральным законом порядке временного характера не являются кадастровыми сведениями и используются только в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- ▣ (часть 9 статьи 4)

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

- В ГКН вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:
- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
- 2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- 3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
- 5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;
- 6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

- Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:
- 1) реестр объектов недвижимости;
- 2) кадастровые дела;
- 3) кадастровые карты.

- Общеизвестные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц.

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

- 1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;
- 2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;
- 3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;
- 4) кадастрового плана территории;
- 5) кадастровой справки.

ПОРЯДОК КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

- Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (далее - постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (далее также - снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых дополнительных сведений об объекте недвижимости.

- Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете, а учет адреса правообладателя - в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления об учете адреса правообладателя.
- Кадастровый учет на основании документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия, осуществляется в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня поступления таких документов.

- С заявлением в орган кадастрового учета должны быть представлены следующие необходимые для кадастрового учета документы:
- 1) документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за осуществление кадастрового учета;
- 2) межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством;
- 3) технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на учет такого объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- 4) акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости);

- При постановке на учет объекта недвижимости, учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или снятии с учета объекта недвижимости орган кадастрового учета обязан выдать заявителю или его представителю лично под расписку:
 - 1) кадастровый паспорт объекта недвижимости (при постановке на учет такого объекта недвижимости);
 - 2) кадастровую выписку об объекте недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости);
 - 3) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав (при учете части такого объекта недвижимости);
 - 4) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о прекращении существования такого объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости).

КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

- Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее - квалификационный аттестат).
- Квалификационный аттестат выдается физическому лицу при условии его соответствия следующим требованиям:
 - - имеет гражданство Российской Федерации;
 - - имеет среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования;
 - - не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

- Квалификационные аттестаты выдаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам.
- Аттестация проводится в форме квалификационного экзамена. Квалификационные экзамены принимаются квалификационной комиссией, формируемой органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Состав и порядок работы квалификационной комиссии, перечень документов, представляемых одновременно с заявлением о получении квалификационного аттестата, порядок выдачи квалификационных аттестатов устанавливаются Правительством Российской Федерации. Программы квалификационных экзаменов, порядок их проведения, форма квалификационного аттестата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

- Квалификационный аттестат аннулируется в случае:
- 1) установления факта представления подложных документов кадастровым инженером для получения квалификационного аттестата;
- 2) поступления в квалификационную комиссию сведений о вступлении в законную силу приговора суда, предусматривающего наказание в виде лишения кадастрового инженера права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока, или решения суда, предусматривающего административное наказание в виде дисквалификации кадастрового инженера и соответственно лишения его права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока;
- 3) подачи кадастровым инженером в соответствующую квалификационную комиссию заявления об аннулировании своего квалификационного аттестата;
- 4) принятия неоднократно в течение календарного года органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, связанным с грубым нарушением кадастровым инженером требований, установленных настоящим Федеральным законом;
- 5) непредставления кадастровым инженером в орган кадастрового учета или соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уведомления о произошедших изменениях.

- Государственный реестр кадастровых инженеров ведется органом кадастрового учета.
- В государственный реестр кадастровых инженеров вносятся следующие сведения о кадастровом инженеру:
 - 1) фамилия, имя, отчество;
 - 2) дата и место рождения;
 - 3) номер контактного телефона, почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;
 - 4) данные основного документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации;
 - 5) дата выдачи квалификационного аттестата и идентификационный номер данного аттестата;
 - 6) дата и основание аннулирования квалификационного аттестата.

- ▣ Кадастровый инженер может выбрать следующие формы организации своей кадастровой деятельности:
- ▣ 1) в качестве индивидуального предпринимателя;
- ▣ 2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.
- ▣ Кадастровый инженер в соответствии с настоящим Федеральным законом вправе выбирать формы организации своей кадастровой деятельности и место ее осуществления самостоятельно.

- ▣ Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и настоящего Федерального закона договора подряда на выполнение кадастровых работ. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером на основании определения суда.

- Результатом кадастровых работ являются следующие документы:
- 1) межевой план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка);
- 2) технический план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части);
- 3) акт обследования (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- До 1 января 2010 года устанавливается переходный период применения настоящего ФЗ к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. При этом, положения настоящего ФЗ не применяются в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и государственный учет таких объектов недвижимости осуществляется в порядке, установленном на день вступления в силу настоящего ФЗ нормативными правовыми актами в сфере соответственно осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда.

- Кадастровые инженеры осуществляют в установленном настоящим ФЗ порядке кадастровую деятельность в отношении земельных участков с 1 марта 2008 года. При этом до 1 января 2011 года такую кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами вправе осуществлять лица, обладающие на день вступления в силу настоящего Федерального закона правом выполнения работ по территориальному землеустройству.

- До 1 января 2010 года кадастровая деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства не осуществляется и подготовка документов, необходимых для осуществления государственного учета данных объектов недвижимости в соответствии с ранее установленным порядком осуществления такого учета, проводится в соответствии с правилами, установленными на день вступления в силу настоящего ФЗ нормативными правовыми актами в сфере соответственно осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда.

- ▣ Кадастровые инженеры осуществляют в установленном настоящим Федеральным законом порядке кадастровую деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства с 1 января 2010 года. При этом с 1 января 2010 года и до 1 января 2011 года эту кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами вправе осуществлять органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, которые 31 декабря 2009 года имели право осуществлять государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию данных объектов недвижимости.