**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ**

**ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**

**ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«Казанский государственный аграрный университет»**

**Агрономический факультет**

**Кафедра «Землеустройство и кадастры»**

**Реферат**

по дисциплине: Современные проблемы землеустройства и кадастров

на тему : Современная нормативно-правовая база регулирования кадастра недвижимости

Специальность: 21.04.02 – Землеустройство и кадастры

Выполнил – студент группы М191-05 очного обучения Яхин И.Ф.

Проверил– Аввакумов О.В.

Казань – 2020

**Введение**

Нормативно-правовая база государственного кадастра недвижимости представлена целой системой законодательных актов, кодексов, Федеральных законов, Постановлений Правительства и др. Ключевыми законами являются ФЗ от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» и ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Земельный кодекс, Гражданский кодекс и ряд других Федеральных законов. В настоящее время ведение кадастра недвижимости в России, а именно переход от системы ведения ГЗК к системе ведения ГКН сопряжён с рядом трудностей. Во-первых, не все объекты недвижимости внесены в кадастровые записи, во-вторых в число учётных единиц вошли территориальные зоны, государственная граница, границы муниципальных образований, а так же стало необходимым внесение сведений в кадастр как традиционных объектов недвижимости так и отдельные его частей. Кроме этого, в организационную систему ведения ГКН вводятся изменения в рамках системы органов кадастрового учёта.

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.

Цель исследования - выявить основные особенности и изменения в законодательной базе кадастра недвижимости на современном этапе.

Задачи:

* Проанализировать систему нормативно-правового регулирования кадастра недвижимости на современном этапе.
* Охарактеризовать развитие учетной и регистрационной системы в России на современном этапе.

**1.НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

В Российской Федерации существует довольно сложная и неустойчивая система, объединяющая свыше 40 различных государственных кадастров и реестров: земельный кадастр, лесной кадастр, водный кадастр, градостроительный кадастр, кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых, кадастр особо охраняемых природных территорий, кадастр отходов, Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, реестр лечебно-оздоровительных местностей и курортов, российский регистр гидротехнических сооружений и т.д. Между этими кадастрами и реестрами существует принципиальная разница. В одних единицы учета фигурируют в качестве объектов прав, в других - в качестве объектов управления и рационального использования.

Для начала давайте разберемся, что же такое - кадастр. Термин «кадастр» происходит со времен древнеримской империи, где была утверждена единица учета сбора дани за землю «caputigum», и введена перепись населения «caputigum registrum». Со временем это словосочетание трансформировалось в слово «capitastrum» означающее регистр душ, подлежащих поголовной подати, а в последующем - в понятие «catastrum».

В настоящее время под словом «кадастр» (лат.catastrum, фр.cadastre) понимается список, реестр, перечень чего-либо или кого-либо. В «Толковом словаре живого великорусского языка» Владимира Даля «кадастр» толкуется как «..оценка (расценка) сельских имений, по различию их, соображая все местные их отношения». В словаре Ушакова «кадастр» - это «..совокупность разработанных сведений об объектах налогового обложения».

С 1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». В статье 1 ФЗ определено, что государственный кадастр недвижимости (ГКН) является систематизированным сводом 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 данным Федеральным законом сведений. В той же норме закона отражено важнейшее свойство ГКН, заключающееся в том, что государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Понятие государственного кадастра недвижимости гораздо шире понятия «государственный земельный кадастр» (ГЗК), который согласно ранее действовавшего Федерального закона от 02.01.2000г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» определялся как систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов.

ГКН основывается на системе ГЗК. Именно система ГЗК включает в себя действующую информационно-технологическую инфраструктуру, охватывающую всю территорию Российской Федерации, что позволяет свести к минимуму общие расходы и издержки на формирование и ведение государственного кадастра недвижимости.

Нормативная правовая база единого государственного кадастра недвижимости начала складываться с принятием Федерального закона «О государственном земельном кадастре» в 2000 г., Земельного кодекса и Федерального закона «О землеустройстве» в 2001 г., Градостроительного кодекса в 2004 году.

В июле 2007 года был принят Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», который должен стать правовой основой для современного кадастра недвижимости.

В законе можно выделить 2 основные части:

1. Порядок проведения государственного кадастрового учета. Состав сведений и документов ГКН;
2. Формирование объектов кадастрового учета.

Для практической реализации создания единой системы ГКН еще в 2001 году была принята Федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения ГЗК и государственного учета объектов недвижимости». Работы ведутся по двум основным направлениям:

1. Информационное обеспечение управления недвижимостью, реформирование и регулирование земельно-имущественных отношений;
2. Создание системы кадастра недвижимости.

Целью программы является создание условий для планомерной и последовательной реализации государственной политики по обеспечению эффективного использования земли и иной недвижимости, активному вовлечению их в оборот и стимулированию инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан путем создания автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости.

В настоящий момент разрабатываются порядки и регламенты, фиксирующие правила публикации нормативных документов, а именно:

* Проект Приказа «Об утверждении Порядка опубликования и вступления в силу актов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, признанных Министерством юстиции Российской Федерации не нуждающимися в государственной регистрации».
* Проект Приказа «Об организации работы по размещению проектов нормативных правовых актов Росреестра на официальном сайте Росреестра в сети Интернет для проведения независимой экспертизы на коррупциогенность».
* Проект Приказа «Об утверждении Порядка проведения антикоррупционной экспертизы нормативных актов (проект нормативных правовых актов) Росреестра».

Акты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, признанные Министерством юстиции Российской Федерации не нуждающимися в государственной регистрации, кроме актов или отдельных их положений, содержащих сведения, составляющие государственную тайну, или сведения конфиденциального характера, подлежат опубликованию в журнале «Вестник Росреестра» и размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет.

Постановление Правительства РФ от 13.08.1997 N 1009 «Об утверждении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации» дает ответ на вопрос, являются ли бесчисленные письма Минэкономразвития нормативно-правовыми актами:

1. нормативные правовые акты издаются федеральными органами исполнительной власти в виде постановлений, приказов, распоряжений, правил, инструкций и положений.
2. издание нормативных правовых актов в виде писем и телеграмм не допускается.
3. структурные подразделения и территориальные органы федеральных органов исполнительной власти не вправе издавать нормативные правовые акты.

Многочисленные информационные письма Управления Роснедвижимости по Московской области по вопросам ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета и кадастровой деятельности действуют в части, не противоречащей законодательству, не являются общеобязательными правовыми актами и имеют сугубо информационно-справочный характер.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до приведения в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территорий, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции объектов капитального строительства и действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также акты законодательства Союза ССР, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, применяются постольку, поскольку они не противоречат Градостроительному кодексу Российской Федерации.

1.3 Структура и содержание ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г.

В целом Федеральный закон поделен на 5 глав:

1. Общие положения;
2. Ведение государственного кадастра недвижимости;
3. Порядок кадастрового учета;
4. Кадастровая деятельность;
5. Заключительные положения;

И на 48 статей. Вот некоторые из них:

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности (далее - кадастровые отношения).

2. Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом 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.

3. Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) признаются 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.

4. Кадастровой деятельностью является выполнение управомоченным 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).

5. В соответствии с настоящим Федеральным законом осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также - объекты недвижимости).

6. Положения настоящего Федерального закона не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, предприятий как имущественных комплексов.

7. Положения настоящего Федерального закона применяются в отношении подземных сооружений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Статья 2. Правовая основа регулирования кадастровых отношений

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.

Статья 3. Орган, осуществляющий кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости

1. 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 N2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» (далее - орган кадастрового учета).

2. Если иное не установлено Правительством Российской Федерации, предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия органа кадастрового учета вправе осуществлять подведомственные ему государственные учреждения.

Глава 4. Кадастровая деятельность

Статья 29. Кадастровый инженер

I. Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее - квалификационный аттестат).

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

1) имеет гражданство Российской Федерации;

2) имеет среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования;

3) не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

3. Квалификационные аттестаты выдаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации при выдаче квалификационных аттестатов используют печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим наименованием. Квалификационный аттестат выдается без ограничения срока, территории его действия и является документом единого федерального образца. При этом квалификационный аттестат признается действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров в соответствии с установленными статьей 30 настоящего Федерального закона правилами.

4. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат, направляет в орган кадастрового учета уведомление о выдаче данного квалификационного аттестата, содержащее указанные в пунктах 1-5 части 2 статьи 30 настоящего Федерального закона сведения, и копию данного квалификационного аттестата в срок не более чем один рабочий день со дня выдачи данного квалификационного аттестата.

5. Аттестация проводится в форме квалификационного экзамена. Квалификационные экзамены принимаются квалификационной комиссией, формируемой органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее - квалификационная комиссия). При этом к сдаче квалификационных экзаменов допускаются лица, отвечающие установленным частью 2 настоящей статьи требованиям и не ограниченные в праве на обращение с заявлением о получении квалификационного аттестата в соответствии с частью 9 или 10 настоящей статьи.

6. 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.

7. 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, к выполнению кадастровых работ или оформлению соответствующих документов, подготовленных в результате таких работ (за исключением случаев, если такое решение было признано недействительным в судебном порядке);

5) непредставления кадастровым инженером в орган кадастрового учета или соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уведомления в установленном частью 6 статьи 30 или частью 3 статьи 31 настоящего Федерального закона порядке.

8. Решение об аннулировании квалификационного аттестата принимается квалификационной комиссией. В данном решении должны быть указаны обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, с обязательной ссылкой на соответствующие положения части 7 настоящей статьи. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат, направляет копию решения об аннулировании такого квалификационного аттестата в течение одного рабочего дня со дня принятия данного решения в орган кадастрового учета, а также лицу, квалификационный аттестат которого в соответствии с данным решением аннулирован. Данная копия должна быть заверена должностным лицом указанного органа исполнительной власти. Квалификационный аттестат признается аннулированным и, следовательно, не действующим со дня внесения сведений о его аннулировании в государственный реестр кадастровых инженеров в соответствии с установленными статьей 30 настоящего Федерального закона правилами. Лицо, квалификационный аттестат которого аннулирован, вправе обжаловать решение об аннулировании квалификационного аттестата в судебном порядке.

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

1) в течение двух лет со дня принятия решения об аннулировании квалификационного аттестата, если этот аттестат аннулирован по основанию, предусмотренному пунктом 3 или 4 части 7 настоящей статьи;

2) в течение года со дня принятия решения об аннулировании квалификационного аттестата, если этот аттестат аннулирован по основанию, предусмотренному пунктом 5 части 7 настоящей статьи;

3) в течение срока, предусмотренного вступившим в законную силу приговором или решением суда, если квалификационный аттестат аннулирован по основанию, предусмотренному пунктом 2 части 7 настоящей статьи.

10. Лицо, квалификационный аттестат которого аннулирован по предусмотренному пунктом 1 части 7 настоящей статьи основанию, не вправе обращаться повторно с заявлением о получении квалификационного аттестата.

Глава 5. Заключительные положения

Статья 48. Вступление в силу настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2008 года, за исключением части 4 статьи 4 и части 6 статьи 47 настоящего Федерального закона.

2. Часть 6 статьи 47 настоящего Федерального закона вступает в силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

3. Часть 4 статьи 4 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 января 2012 года.

**2. ОСОБЕННОСТИ СИСТЕМЫ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ**

**2.1 Особенности и проблемы нормативно-правового регулирования кадастра недвижимости в России на современном этапе**

Система нормативно-правового регулирования кадастра недвижимости состоит из целого ряда документов: в первую группу можно отнести кодексы - Земельный, Гражданский, Градостроительный, Жилищный; во вторую группу - Федеральные законы, которые играют ведущую роль в формировании и регулировании кадастра недвижимости, а так же в регулировании действий и полномочий Росреестра. Ключевыми законами являются ФЗ от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» и ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Земельный кодекс, Гражданский кодекс и ряд других Федеральных законов: 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве», 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», 26.12.1995 г. № 209-ФЗ «О геодезии и картографии». Третью группу составляют постановления Правительства РФ, регулирующие и утверждающие различные решения, такие как «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению» от 30.07. 2009, «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков» от 24.02.2009, «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков» от 20.04.2009 и другие. Целую группу составляют Приказы Министерства экономического развития, которые регулируют точность, технические рекомендации, методики при ведении кадастра, требования к технической документации, примерами таких документов являются Приказ Министерства экономического развития от 28.12.2012 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории», «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке» и другие.

Особенности ведения и формирования кадастра недвижимости в России на современном этапе в целом ориентированы на более давний опыт ведения кадастра зарубежных стран, а именно Германии, Франции, США, Дании, где система кадастра имеет наиболее рационалистический характер.

Большое значение кадастр недвижимости изначально в качестве земельного кадастра приобрел в Российской Федерации начиная с 90-х гг., XX в., когда началась последняя земельная реформа в России. Это было обосновано многообразием форм собственности на землю (государственная, муниципальная и частная), созданием большого количества объектов и субъектов земельных отношений, проведением кадастровых действий в населенных пунктах.

Согласно Федеральному закону от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» государственный земельный кадастр - это систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов. Однако в связи с необходимостью более тщательного учета для налогообложения всех объектов недвижимости (земельные участки, здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства) в 2008 г. был осуществлен переход к государственному кадастру недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственный кадастр недвижимости - это 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.

Новый кадастр недвижимого имущества основывается на системе государственного земельного кадастра. Именно эта система включает в себя действующую информационно-технологическую инфраструктуру, охватывающую всю территорию Российской Федерации без пробелов и накладок, что позволяет свести к минимуму общие расходы на развитие и ведение государственного кадастра недвижимости.

Факт введения государственного кадастра недвижимости с 01.03.2008 г. лишь завершил процесс поэтапного реформирования бывшего государственного земельного кадастра, сформированного в СССР и обозначил ряд особенностей кадастра недвижимости в России:

* Во-первых, направленность и содержание ГЗК в СССР были ориентированы на сельское хозяйство. Поэтому Главное управление землепользования и землеустройства было структурным подразделением Министерства сельского хозяйства СССР, собирающим подробную информацию о сельскохозяйственных угодьях (иногда избыточную), но не имеющим подробных данных по другим категориям земельного фонда.
* Во-вторых, произошло коренное изменение содержания и порядка ведения ГЗК, был осуществлен переход от системы действий (регистрация, учет и оценка земель, в результате которых формировалась база данных) к системе документированных сведений об объектах кадастрового учета, получаемых в результате проведения различных действий и мероприятий (межевание земель, оценка, регистрация, топографо-геодезические работы и т.д.). В результате формируется информационная система, оперирующая реальными физическими (границы, угодья, здания, дороги и т.д.) и условными данными (кадастровые номера, границы и стоимость объектов, виды прав и т.д.).
* В-третьих, коренным образом изменилась основная цель ведения кадастра, произошел переход от сбора подробной информации о сельскохозяйственных угодьях к ведению государственного кадастрового учета земельных участков (Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре») и объектов недвижимого имущества (Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости») на территории страны.
* В-четвертых, произошло поэтапное изменение содержания ГЗК. Так, оценка земель как кадастровое действие, осуществляемое в процессе ведения государственного земельного кадастра, фактически (после принятия Федерального закона от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю») исключена из состава ГЗК и стала осуществляться независимыми оценщиками, создавшими Российское общество оценщиков, принятое в 1994 г. в Международный комитет по стандартам оценки. После принятия Федерального закона от 21.07.1997 № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» данное действие стали осуществлять регистрационные палаты Минюста России. Постановлением Правительства РФ от 15.07.1992 № 491 «О мониторинге земель» многие функции оперативного текущего кадастрового учета качественного состояния земельного фонда были переданы специальной структуре - Российскому институту мониторинга земель (РосИМЗ).

К недостаткам формирования ГКН следует отнести изменение содержания понятия «земельный участок». В соответствии с Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» земельный участок - это часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

В соответствии с Земельным кодексом РФ и Федеральным законом от 19.07.2011 № 246 земельный участок - это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены данным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Сравнение двух представленных определений земельного участка показывает, во-первых, что объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, теперь не связаны с самим земельным участком, а земельный участок уже не имеет такой характеристики, как часть участка в виде объекта недвижимости, так как из определения земельного участка изъята его часть: «все, что находится над поверхностью земельного участка».

Не существует приоритета земельного участка как объекта недвижимости перед другими объектами недвижимости. Не учитываются особенности земли и ее особая роль как средства производства и пространственного базиса. В связи с этим изменилась технология государственного кадастрового учета: объекты капитального строительства могут быть поставлены на учет без связи с учетом земельного участка (до или после кадастрового учета участка, на котором они расположены) и им присваивается кадастровый номер, который не связан с номером земельного участка.



Рис. 1. Состав объектов государственного кадастрового учета объектов недвижимости после 2008 года

Кроме того, к объектам недвижимости, учитываемым в государственном кадастре недвижимости, относятся только объекты капитального строительства (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения) и участки леса (поставленные на учет как ранее учтенные).

Во-вторых, к объектам кадастрового учета не относятся участки недр, а также подземные сооружения, так как из определения земельного участка изъята его часть: «все, что находится под поверхностью земельного участка». В связи с этим неопределенным остался вопрос кадастрового учета не только подземных объектов и сооружений (сооружений, коммуникаций, нефте- и газопроводов, кабельных сетей), но и их охранных зон. Так как нет связи подземных объектов с земельным участком, то нет основания для кадастрового учета обременений в использовании земель.

В-третьих, к характеристикам объекта кадастрового учета теперь не относятся количественные показатели видов и подвидов земельных угодий, а также качественные характеристики земель (по признакам, влияющим на плодородие), так как из определения земельного участка изъята его часть: «в том числе поверхностный почвенный слой».

Принципиальное значение имеет использование положения Земельного кодекса РФ в рамках разработки государственного земельного кадастра и государственного кадастра недвижимости. Данное положение дает определение земельного участка и соединенного с ним движимого имущества как единицы государственного кадастрового учета. Таким образом, в российском законодательстве впервые реализуется принцип «superficies solo cedit», означающий, что «здание принадлежит земле» и означающий переход к повсеместно признанной трактовке понятия «недвижимое имущество», охватывающего и земельный участок, и все элементы его благоустройства.

В действительности, можно сказать, что возраст решающего этапа российской земельной реформы не превышает 10 лет. Масштаб этого нововведения поистине огромен, поскольку:

- необходимо принять и привести в соответствие принятые законы и постановления. Много вопросов в области права, имеющего отношение к собственности;

- для надлежащего использования прав на недвижимое имущество такие права должны быть понятны как органам власти, так и обладателям этих прав;

- для осуществления прав и связанных с ними процедур необходимо создать соответствующие учреждения;

- для установления объектов недвижимости и определения их стоимости необходимо разработать соответствующие методики;

- для того чтобы убедиться в реальном функционировании новой системы, необходимо обеспечить прозрачный процесс создания процедур пользования недвижимым имуществом, подачи заявок в органы власти, передаче прав и регистрации объектов недвижимости.

В связи с вступлением в силу ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» произошли изменения в процедуре постановки на кадастровый учёт объектов недвижимости. Так, постановка на кадастровый учет объектов недвижимости согласно ч. 1 ст. 16 Закона о ГКН должна осуществляться только в случаях образования или создания объектов недвижимости. Но если окажется, что в ГКН отсутствуют необходимые данные о земельном участке, то скорее всего правообладателю будет необходимо поставить такой участок на кадастровый учет. Связано это с тем, что в Законе о ГКН содержится такое понятие, как «ранее учтенные объекты недвижимости». Под таковыми понимаются следующие объекты:

- государственный кадастровый учет или государственный технический учет которых осуществлен в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Закона о ГКН (то есть до 1 марта 2008 г.);

- государственный кадастровый учет или государственный технический учет которых не осуществлен, но права собственности на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о госрегистрации). Согласно ч. 3 ст. 45 Закона о ГКН сведения о ранее учтенных объектах недвижимости и содержащие такие сведения документы включаются в соответствующие разделы ГКН в сроки и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, но указанный порядок до сих пор не утвержден.

Помимо вышесказанного в ФЗ «О ГКН» от 24.07.2007г. указано, что кадастровый учет осуществляется в связи:

- с образованием или созданием объекта недвижимости (постановка на учет объекта недвижимости);

- с прекращением его существования (также снятием с учета объекта недвижимости);

- с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или иных сведений о нем.

Для постановки объекта недвижимости на кадастровый учет необходимо представить:

- межевой план (в отношении земельного участка);

- технический план (в отношении здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

Указанные документы также представляются в случае необходимости учета изменений объектов недвижимости или учета их частей.

**Заключение**ость регистрационный

Особенности ведения и формирования кадастра недвижимости в России на современном этапе в целом ориентированы на более давний опыт ведения кадастра зарубежных стран, а именно Германии, Франции, США, Дании, где система кадастра имеет наиболее рационалистический характер.

Большое значение кадастр недвижимости изначально в качестве земельного кадастра приобрел в Российской Федерации начиная с 90-х гг., XX в., когда началась последняя земельная реформа в России. Это было обосновано многообразием форм собственности на землю (государственная, муниципальная и частная), созданием большого количества объектов и субъектов земельных отношений, проведением кадастровых действий в населенных пунктах. Так был принят Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»

Однако в связи с необходимостью более тщательного учета для налогообложения всех объектов недвижимости в 2008 г. был осуществлен переход к государственному кадастру недвижимости и принят Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Общие положения в обоих законах ничем принципиальным не отличаются друг от друга - тот же предмет регулирования, та же правовая основа. Но что касается последующих глав, то там статьи от небольшой разницы переходят в принципиальное отличие. Это касается, например, состава сведений, вносимых в кадастр; лиц, осуществляющих ведение кадастра и даже само финансирование.

Система нормативно-правового регулирования кадастра недвижимости состоит из целого ряда документов: в первую группу можно отнести кодексы - Земельный, Гражданский, Градостроительный, Жилищный; во вторую группу - Федеральные законы, которые играют ведущую роль в формировании и регулировании кадастра недвижимости. Третью группу составляют постановления Правительства РФ, регулирующие и утверждающие различные решения, такие как «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению» от 30.07. 2009 и другие.

С принятием закона о государственном кадастре недвижимости был осуществлен переход от системы действий (регистрация, учет, оценка земель) к системе документированных сведений об объектах кадастрового учета, получаемых в результате проведения различных действий и мероприятий (межевание земель, оценка, регистрация и т.д.). Коренным образом изменилась основная цель ведения кадастра, произошел переход от сбора подробной информации о сельскохозяйственных угодьях к ведению государственного кадастрового учета земельных участков и объектов недвижимого имущества на территории страны.

В действительности, можно сказать, что возраст решающего этапа российской земельной реформы не превышает 10 лет. Масштаб этого нововведения поистине огромен, поскольку:

- необходимо принять и привести в соответствие принятые законы и постановления;

- для надлежащего использования прав на недвижимое имущество такие права должны быть понятны как органам власти, так и обладателям этих прав;

- для осуществления прав и связанных с ними процедур необходимо создать соответствующие учреждения;

- для установления объектов недвижимости и определения их стоимости необходимо разработать соответствующие методики;

- для того чтобы убедиться в реальном функционировании новой системы, необходимо обеспечить прозрачный процесс создания процедур пользования недвижимым имуществом, подачи заявок в органы власти, передаче прав и регистрации объектов недвижимости.

**Литература**

1. Варламов А.А; Гальченко С.А. Земельный кадастр. 3 том: Государственные регистрация и учет земель. Москва: Колосс, 2007.
2. Боголюбов С.А. Земельное право: Учебное пособие. Москва: Высшее образование, 2008.
3. Варламов А.А; Гальченко С.А. Государственный кадастр недвижимости: Учебное пособие. Москва: Колосс, 2012.
4. Нецветаев А.Г. Земельное право: Учебно-методический комплекс. Москва: ЕАОИ, 2008.
5. Земельный кодекс Российской Федерации.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.
7. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
8. Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».
9. Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
10. Постановление Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».
11. Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

Размещено на Allbest.ru