

## 1. Ведение государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН)

### Ст.4

1.1. Теперь при ведении ГКН законодатель предписал применять единую государственную систему координат, которая должна устанавливаться Правительством Российской Федерации для использования при осуществлении геодезических и картографических работ. Однако как установлено частью 5 статьи 47 Закона о кадастре (в ред. 250-ФЗ) для ведения государственного кадастра недвижимости до 1 января 2017 года могут применяться установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат. Пересчет сведений государственного кадастра недвижимости из установленных в отношении кадастровых округов местных систем координат в единую государственную систему координат обеспечивает орган кадастрового учета.

### Ст.7

1.2. Состав сведений ГКН, в части дополнительных характеристик объекта недвижимости, дополнился следующими показателями:

- кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;
- номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости;
- основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;
- степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;
- основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
- проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
- наименование здания, сооружения, определяемое порядком ведения государственного кадастра недвижимости, при наличии такого наименования;
- сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, а также сведения об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Федерации или об отказе включить его в данный реестр, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

Сведения о вещных правах на объект недвижимости включаются в состав сведений ГКН в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, в случае, если указанные права не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом общедоступные сведения о правах и об ограничениях (обременениях) прав на недвижимое имущество, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, будут считаться внесенными в государственный кадастр недвижимости.

#### Ст. 13

1.3. На публичных кадастровых картах, которые ведет орган кадастрового учета в электронной форме, также будут воспроизводиться дополнительные сведения, предоставленные органу кадастрового учета федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Состав, перечень таких сведений, порядок и способы их предоставления органу кадастрового учета определяются Правительством Российской Федерации. При этом публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети "Интернет" для просмотра без подачи запросов и взимания платы.

#### Ст. 14

1.4. Общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, будут предоставляться органом кадастрового учета по запросам (далее также в настоящей статье - запросы о предоставлении сведений) любых лиц, не только посредством почтового отправления, использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, но и с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости.

1.4.1. Легализован в законе и такой вид предоставления сведений как кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, (до внесения изменений в Закон о кадастре кадастровая справка определялась, как иной вид предоставления сведений).

1.4.2. Теперь орган кадастрового учета предоставляет льготным категориям субъектов (они поименованы в 221-ФЗ и специальных федеральных законах) бесплатно все виды сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, за исключением кадастрового плана территории в форме документа на бумажном носителе.

Скорректирована и льготная категория субъектов, имеющих право на бесплатное получение сведений. Так, сведения предоставляются бесплатно также органам прокуратуры Российской Федерации в целях осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации. А вот

кадастровым инженерам (вне зависимости от их участия в предоставлении государственных услуг) сведения предоставляются за плату.

#### Ст. 15

1.5. Изложена в новой редакции статья 15, регулирующая информационное взаимодействие при ведении ГКН.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений:

- 1) об установлении или изменении прохождения Государственной границы Российской Федерации;
- 2) об установлении или изменении границы между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования;
- 3) об установлении или изменении границ населенного пункта;
- 4) об установлении или изменении границ зоны с особыми условиями использования территорий;
- 5) об утверждении правил землепользования и застройки;
- 6) об изменении вида разрешенного использования земельного участка;
- 7) об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
- 8) о присвоении адресов объектам недвижимости или об изменении таких адресов;
- 9) о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (**применяется 01.03.2015**);
- 10) о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение.

Органы охраны объектов культурного наследия в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия соответствующих решений обязаны направлять в орган кадастрового учета документы, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений:

- 1) о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 2) об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр;
- 3) об исключении объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 4) об отказе включить выявленный объект культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Орган, осуществляющий ведение государственного лесного реестра, или орган, осуществляющий ведение государственного водного реестра, в срок не более чем пять рабочих дней со дня внесения в такие реестры сведений соответственно о лесах, водных объектах направляет в орган

кадастрового учета документы, необходимые для внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости.

4. Перечень и содержание документов, направляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления в орган кадастрового учета, порядок их направления, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, требования к формату таких документов в электронной форме устанавливаются Правительством Российской Федерации (далее - порядок информационного взаимодействия).

Нововведением закона является в предусмотренных законом случаях обязательное приложение к документам, направляемым в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия, карты (плана) объекта землеустройства, подготовленную в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ "О землеустройстве". Карта (план) объекта землеустройства направляется в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего ее лица. При этом срок направления таких документов в орган кадастрового учета будет составлять 6 месяцев.

В случаях, когда приложение карты (плана) объекта землеустройства не предусмотрено - срок направление сведений в орган кадастрового учета составит 5 дней.

В том случае, если сведения не внесены в государственный кадастр недвижимости в сроки, установленные настоящей статьей, заинтересованное лицо вправе обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о внесении соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости. Орган кадастрового учета самостоятельно запрашивает содержащиеся указанные сведения документы в органах государственной власти и органах местного самоуправления.

## **2. Порядок кадастрового учета.**

### Ст. 16

2.1. В измененном Законе о кадастре исключены положения, которые обязывали орган кадастрового учета при кадастровом учете в связи с изменением, в частности сведений о кадастровой стоимости, уведомлять правообладателя об осуществлённом кадастровом учете.

2.2. Кроме того, установлено, что в случае поступления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете в связи с изменением категории, разрешенного использования, назначения здания (помещения) объекта недвижимости и при этом непоступления соответствующих документов из уполномоченных органа государственной власти или органа местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия орган кадастрового учета самостоятельно запрашивает такие документы, если такие документы не представлены заявителем по собственной инициативе.

Орган кадастрового учета при поступлении заявления о кадастровом учете и представлении заявителем необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом для кадастрового учета документов самостоятельно запрашивает иные необходимые в соответствии со статьей 22 настоящего Федерального закона для кадастрового учета документы, если такие

документы не представлены заявителем по собственной инициативе и обязанность по представлению таких документов не возложена на заявителя в соответствии с настоящим Федеральным законом.

2.3. Также важной новеллой является положения о том, что при осуществлении кадастрового учета на основании соответствующих документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия или в ином установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке, применяются правила статей 26 и 27 настоящего Федерального закона (основания для отказа и приостановлении).

#### Ст. 17

2.4. С 01.10.2013 постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости теперь должны осуществляться в течение восемнадцати календарных дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете (в настоящее время этот срок составляет 20 рабочих дней).

#### Ст. 18

2.5. Утратили силу положения Закона о кадастре, которые устанавливали, что кадастровый учет осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости, а в случае расположения объекта недвижимости в границах 2-ух и более кадастровых округов, такое место определялось в порядке, установленном органом нормативно - правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

#### Ст.20

Вместе с тем, вводится норма о том, что заявление представляется в орган кадастрового учета или многофункциональный центр по месту расположения объекта недвижимости в пределах кадастрового округа. В случае расположения объекта недвижимости в нескольких кадастровых округах заявление представляется в орган кадастрового учета или многофункциональный центр в любом из таких кадастровых округов.

2.6. 250-ФЗ введена норма о том, что если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением не требуется.

2.7. Дополнен список лиц, которые вправе обратиться за учетом изменений объекта недвижимости. Так наряду с уже имеющейся категорией лиц с 01.10.2013 с заявлениями об учете изменений зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, доверительного управления или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими зданиями, сооружениями, помещениями, объектами незавершенного строительства на указанном праве.

А с заявлениями об учете изменений объектов недвижимости в связи с изменением сведений об адресе объекта недвижимости и категории земли объекта недвижимости, вправе обратиться любые лица.

#### Ст. 21

2.8. Также с 01.10.2013 межевой план, технический план и подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости акт обследования направляются в орган кадастрового учета в форме электронных документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

#### Ст. 22

2.9. Состав необходимых для кадастрового учета документов дополнен копией документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации присвоение адреса объекту недвижимости или изменение такого адреса, запрашивается органом кадастрового учета.

#### Ст. 23

2.10 Орган кадастрового учета выдает документы по результатам кадастровых процедур в электронном виде, за исключением случаев, если в заявлении указан способ получения документов по результатам кадастровых процедур на бумажном носителе либо заявитель получает их в МФЦ.

#### Ст. 24

2.11. С 01.10.2013 учет изменений преобразуемого объекта недвижимости или в соответствующих случаях снятие с учета преобразуемых объектов недвижимости осуществляется без заявления одновременно с постановкой на учет образованных из таких объектов недвижимости иных объектов недвижимости в случае, если право собственности на все образованные объекты недвижимости возникает в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.12. Увеличен срок временного характера сведений в отношении образованных объектов недвижимости с 01.10.2013 он составит 5 лет. При этом в случае аннулирования и исключения из ГКН сведений об объекте недвижимости, в связи с отсутствием государственной регистрации на такой объект, орган кадастрового учета не направляет документы, представленные в соответствии со статьей 22 настоящего Федерального закона вместе с заявлением о кадастровом учете объекта недвижимости (за исключением документов, представленных в форме электронных документов) заявителю по почте, а в течении года после исключения сведений из ГКН, по заявлению выдает такие документы на руки заявителю. Если по истечении года, заявитель или его представитель не явился в орган кадастрового учета и ему не были выданы лично под расписку документы, представленные в соответствии со статьей 22 настоящего Федерального закона вместе с заявлением о кадастровом учете объекта недвижимости, данные документы подлежат уничтожению.

#### Ст. 25

2.13. В соответствии с 250-ФЗ теперь орган кадастрового учета снимает с учета часть земельного участка, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости в соответствии с частью 9 статьи 47

Закона о кадастре, в случае снятия с учета здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с прекращением их существования.

2.14. Новеллы затронули и постановку на учет многоквартирного дома. Так, орган кадастрового учета при постановке на учет многоквартирного дома осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме).

2.15. Кроме того, орган кадастрового учета при поступлении в порядке информационного взаимодействия копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляет постановку на учет такого объекта. Данное положение применяется с 01.03.2015.

2.16. Также к нововведениям Закона о кадастре стоит отнести учет части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, такой учет осуществляется органом кадастрового учета на основании документов, необходимых для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о соответствующей зоне, по правилам, установленным порядком ведения государственного кадастра недвижимости. Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при учете части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, приобретают характер кадастровых сведений.

Также, стоит отметить, что в случае государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) вещного права на земельный участок, в связи с установлением которого была образована и поставлена на учет часть земельного участка, снятие с учета данной части земельного участка осуществляется без заявления в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) вещного права на соответствующий земельный участок при отсутствии сведений о том, что на данную часть земельного участка зарегистрировано другое ограничение (обременение) вещного права.

#### **2.16. Отказ и приостановление в осуществлении государственного кадастрового учета, (статьи 26 и 27 Закона о кадастре)**

2.16.1 Важной новацией Закона о кадастре является, то, что за счет сокращения перечня оснований для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета расширен список оснований для приостановления в осуществлении государственного кадастрового учета. В частности исключены из оснований для отказа и включены в основания для приостановления следующие нормы:

- заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям настоящего Федерального закона;

- одна из границ земельного участка пересекает границы муниципального образования и (или) границы населенного пункта, за исключением случая, если органом кадастрового учета выявлена воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования и (или) границ населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

- орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления постановки на учет земельного участка также в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута.

И законодатель добавил новое основание для приостановления в осуществлении государственного кадастрового учета:

- одна из границ образуемого земельного участка пересекает границу территориальной зоны, за исключением случая, если органом кадастрового учета выявлена воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в определении местоположения границы такой территориальной зоны в документе, на основании которого внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, или если образуемый земельный участок предназначен для размещения линейных объектов, а также в иных случаях, установленных федеральным законом.

2.16.2 Установлено, что орган кадастрового учета в случае принятия решения об отказе (приостановлении) направляет заявителю уведомление о принятии такого решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

А в случае, если в заявлении указано о необходимости получения такого решения в форме документа на бумажном носителе, орган кадастрового учета обязан выдать заверенную копию такого решения соответствующему заявителю или его представителю лично под расписку либо не позднее рабочего дня, следующего за пятым рабочим днем со дня истечения установленного срока осуществления государственного кадастрового учета, направить заверенную копию такого решения посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному в заявлении почтовому адресу.

Также Законом 250-ФЗ предусмотрена возможность кадастровым инженерам обжаловать решения органа кадастрового учета об отказе (приостановлении) в судебном порядке.

#### Ст. 28

Представлена возможность подачи заявления об исправлении технической ошибки, в том числе с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг.

2.17. С 01.10.2013 при исправлении технической ошибки в сведениях ГКН орган кадастрового учета вместе с решением об исправлении такой ошибки направляет кадастровый паспорт объекта недвижимости в электронной форме либо заверенную копию на бумажном носителе по почтовому адресу.

При обнаружении органом кадастрового учета кадастровой ошибки в сведениях направляется решение о необходимости устранения такой ошибки. Порядок и способы направления органом кадастрового учета данного

решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

### **3. Кадастровая деятельность.**

#### Ст. 29

3.1. В 250-ФЗ более детально прописано одно из оснований для аннулирования аттестата кадастрового инженера, в частности, исключено оценочное понятие «грубое нарушение». Взамен законодатель указывает конкретные пункты статьи 27 Закона о кадастре, а именно:

- принятия в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, указанным в пунктах 1, 3, 4 части 2, пунктах 2, 6, 8, 9 части 3, частях 4 - 7 статьи 27 настоящего Федерального закона, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования и суммарное количество которых составляет двадцать пять и более процентов от общего количества решений об осуществлении кадастрового учета и об отказе в осуществлении кадастрового учета, связанных с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, при условии, что общее количество таких решений должно быть не менее двадцати.

Также добавлено новое основание для аннулирования аттестата кадастрового инженера:

- принятия за последние три года деятельности кадастрового инженера органом кадастрового учета десяти и более решений о необходимости устранения кадастровых ошибок в сведениях, связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

#### Ст.33

Стоит отметить, что кадастровый инженер должен иметь усиленную квалифицированную электронную подпись. Также он может осуществлять кадастровую деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом (ранее в законе именовалось юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией).

С 1 января 2014 года по 1 апреля 2014 года кадастровые инженеры обязаны представить в орган кадастрового учета уведомление, содержащее сведения, предусмотренные частью 2 статьи 30 данного Федерального закона. При непредставлении указанного уведомления также подлежат применению положения пункта 5 части 7 статьи 29 данного Федерального закона.

Указанные изменения вступают в силу с 01.01.2014.

#### **4. Заключительные положения**

##### Ст.45

4.1. 250-ФЗ исключил из Закона основания для отказа в выдаче кадастрового паспорта ранее учтенного земельного участка. С 01.10.2013 орган кадастрового учета отказывает в выдаче кадастрового паспорта ранее учтенного земельного участка на общих основаниях отказа в предоставлении запрашиваемых сведений в отношении объекта недвижимости, предусмотренных статьей 14 Закона о кадастре.

4.2. Исключена норма, предусматривающая право органа кадастрового учета уточнять местоположение границ ранее учтенного земельного участка, а также местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке с использованием картографической основы кадастра в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

##### Ст.46

4.3. Обращает на себя внимание норма о том что, сведения об установленных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, содержащиеся в документах, хранящихся в государственном фонде данных, полученных в результате землеустройства, включаются в государственный кадастр недвижимости в сроки и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.