

# О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Постатейный комментарий  
к Федеральному закону  
от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ

**с изменениями и дополнениями,  
вступившими в силу  
с 1 марта 2015 года**

УДК 347.214.2

ББК 67.404

Л63

**Лисунов Сергей Константинович**, юрист, сотрудник территориального управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**Лисунов С.К.**

**Л63** Комментарий к Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости» (постатейный). — М.: «Деловой двор», 2015. — 352 с.

ISBN 978-5-91550-155-2

Издание представляет собой постатейный комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в редакции последних изменений, внесенных Федеральными законами 2014 г. № 447-ФЗ, 486-ФЗ и 499-ФЗ.

Автором рассмотрены вопросы ведения государственного кадастра недвижимости, порядок осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, формы организации, содержание и результаты осуществления кадастровой деятельности, особенности осуществления комплексных кадастровых работ. Проведен сравнительный анализ с положениями Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».

В комментарии учтены правовые позиции высших судебных органов, разъяснения Минэкономразвития России, Росреестра и Федеральной кадастровой палаты по вопросам применения положений Закона.

Издание предназначено для лиц, имеющих права на объекты недвижимого имущества, иных лиц, заинтересованных в осуществлении кадастрового учета, а также кадастровых инженеров и сотрудников органов кадастрового учета.

УДК 347.214.2

ББК 67.404

ISBN 978-5-91550-155-2

© «Деловой двор», 2015

# Содержание

---

Введение .....	3
----------------	---

**Комментарий к Федеральному закону  
от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ  
«О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»**

**Глава 1. Общие положения**

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона .....	6
Статья 2. Правовая основа регулирования кадастровых отношений .....	11
Статья 3. Орган, осуществляющий кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости .....	14

**Глава 2. Ведение государственного кадастра недвижимости**

Статья 4. Принципы ведения государственного кадастра недвижимости .....	20
Статья 5. Кадастровый номер объекта недвижимости и кадастровое деление территории Российской Федерации .....	26
Статья 6. Геодезическая и картографическая основы государственного кадастра недвижимости .....	30
Статья 7. Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости .....	34
Статья 8. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о прохождении Государственной границы Российской Федерации .....	46
Статья 9. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов .....	47
Статья 10. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, территориях объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации .....	50
Статья 10 <sup>1</sup> . Состав сведений государственного кадастра недвижимости о проекте межевания территории .....	52
Статья 11. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о кадастровом делении территории Российской Федерации .....	53
Статья 12. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о картографической и геодезической основах кадастра .....	54
Статья 13. Разделы государственного кадастра недвижимости .....	55

Статья 14. Порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости .....	59
Статья 15. Информационное взаимодействие при ведении государственного кадастра недвижимости.....	73

### **Глава 3. Порядок кадастрового учета**

Статья 16. Основания осуществления кадастрового учета.....	82
Статья 17. Сроки осуществления кадастрового учета .....	88
Статья 18. Утратила силу. ....	92
Статья 19. Утратила силу. ....	92
Статья 20. Лица, имеющие право на обращение с заявлениями о кадастровом учете... ..	93
Статья 21. Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета.....	99
Статья 22. Состав необходимых для кадастрового учета документов.....	108
Статья 23. Решение об осуществлении кадастрового учета .....	115
Статья 24. Особенности осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости .....	119
Статья 25. Особенности осуществления кадастрового учета отдельных видов объектов недвижимости и учета частей объектов недвижимости .....	127
Статья 25 <sup>1</sup> . Особенности кадастрового учета искусственного земельного участка	141
Статья 26. Приостановление осуществления кадастрового учета .....	143
Статья 27. Отказ в осуществлении кадастрового учета .....	151
Статья 28. Исправление ошибок в государственном кадастре недвижимости .....	162

### **Глава 4. Кадастровая деятельность**

Статья 29. Кадастровый инженер.....	173
Статья 30. Государственный реестр кадастровых инженеров.....	183
Статья 31. Формы организации кадастровой деятельности.....	188
Статья 32. Осуществление кадастровым инженером кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя .....	192
Статья 33. Осуществление кадастровым инженером кадастровой деятельности в качестве работника юридического лица .....	193
Статья 34. Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности ..	195
Статья 35. Основания для выполнения кадастровых работ .....	199
Статья 36. Договор подряда на выполнение кадастровых работ.....	201
Статья 37. Результат кадастровых работ.....	205
Статья 38. Межевой план.....	206

Статья 39. Порядок согласования местоположения границ земельных участков	217
Статья 40. Акт согласования местоположения границ.....	229
Статья 41. Технический план.....	232
Статья 42. Акт обследования .....	241

#### **Глава 4<sup>1</sup>. Комплексные кадастровые работы**

Статья 42 <sup>1</sup> . Объекты комплексных кадастровых работ.....	244
Статья 42 <sup>2</sup> . Заказчики комплексных кадастровых работ. Финансирование выполнения комплексных кадастровых работ .....	248
Статья 42 <sup>3</sup> . Исполнители комплексных кадастровых работ.....	250
Статья 42 <sup>4</sup> . Результат комплексных кадастровых работ. Карта-план территории ..	251
Статья 42 <sup>5</sup> . Схема границ земельных участков.....	256
Статья 42 <sup>6</sup> . Порядок выполнения комплексных кадастровых работ .....	257
Статья 42 <sup>7</sup> . Порядок извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ.....	264
Статья 42 <sup>8</sup> . Особенности уточнения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ.....	270
Статья 42 <sup>9</sup> . Определение местоположения границ земельных участков, устанавливаемых при выполнении комплексных кадастровых работ.....	273
Статья 42 <sup>10</sup> . Порядок согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ .....	275

#### **Глава 5. Заключительные положения**

Статья 43. Особенности осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период .....	287
Статья 44. Лица, осуществляющие кадастровую деятельность в переходный период.....	291
Статья 45. Ранее учтенные объекты недвижимости .....	296
Статья 45 <sup>1</sup> . Особенности внесения в государственный кадастр недвижимости сведений, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ .....	306
Статья 46. Обеспечение реализации положений настоящего Федерального закона...	310
Статья 47. Иные заключительные положения.....	311
Статья 48. Вступление в силу настоящего Федерального закона.....	322
Список сокращений.....	325
Список нормативных правовых актов .....	328

## КОММЕНТАРИЙ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ

от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ

# «О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

*(в ред. Федеральных законов от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ, от 23 июля 2008 г. № 160-ФЗ, от 30 декабря 2008 г. № 311-ФЗ, от 8 мая 2009 г. № 93-ФЗ, от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ, от 21 декабря 2009 г. № 334-ФЗ, от 27 декабря 2009 г. № 343-ФЗ, от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ, от 4 июня 2011 г. № 129-ФЗ, от 1 июля 2011 г. № 169-ФЗ, от 18 июля 2011 г. № 215-ФЗ, от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ, от 21 июля 2011 г. № 257-ФЗ, от 30 ноября 2011 г. № 346-ФЗ, от 3 декабря 2011 г. № 383-ФЗ, от 8 декабря 2011 г. № 423-ФЗ, от 28 июля 2012 г. № 133-ФЗ, от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ, от 7 июня 2013 г. № 108-ФЗ, от 2 июля 2013 г. № 185-ФЗ, от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ, от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ, от 21 июля 2014 г. № 210-ФЗ, от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ, от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ, от 22 октября 2014 г. № 318-ФЗ, от 4 ноября 2014 г. № 335-ФЗ, от 22 декабря 2014 г. № 447-ФЗ, от 29 декабря 2014 г. № 486-ФЗ и от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ)*

## 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, о территориях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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 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).

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.

1—4. В рамках определения предмета регулирования комментируемого Закона в ч. 1 статьи указано, что данный Закон регулирует отношения, возникающие в связи, во-первых, с ведением ГКН, во-вторых, с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и, в-третьих, с осуществлением кадастровой деятельности (в юридико-технических целях введено сокращенное обозначение «кадастровые отношения»). Подобным образом был определен предмет регулирования Закона 2000 г. о земельном кадастре в его ст. 2: данный Закон регулирует отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению ГЗК и при использовании его сведений.

Обозначенные в ч. 1 комментируемой статьи элементы предмета регулирования данного Закона — ГКН, государственный кадастровый учет недвижимого имущества и кадастровая деятельность — определены положениями, соответственно, ч. 2, 3 и 4 статьи. Эти положения одновременно можно рассматривать как определяющие понятийный аппарат, который используется комментируемым Законом. По общему правилу юридической техники определения понятий (предписания-дефиниции) включаются в законодательные акты в следующих случаях: когда юридический (правовой) термин сформирован с использованием специальных слов — редких либо малоупотребительных иностранных слов, а также переосмысленных общеупотребительных слов; когда правовое понятие формируется из слов, позволяющих неоднозначно истолковывать его смысл, порождающих разнообразные смысловые ассоциации.

Часть 2 комментируемой статьи определяет понятие ГКН как систематизированный свод сведений об учтенном в соответствии с комментируемым Законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, о территориях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов России, иных предусмотренных комментируемым Законом сведений. Положения, касающиеся территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов России, введены в данную часть Федеральным законом от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ.

Подобный образом в ст. 1 Закона 2000 г. о земельном кадастре было определено, что ГЗК — это систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель России и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов.

Помимо прочего в ч. 2 комментируемой статьи определено, что ГКН является федеральным государственным информационным ресурсом. Данное положение согласуется с нормой ч. 9 ст. 14 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»<sup>1</sup>, в соответствии с которой информация, содержащаяся в государственных информационных системах, а также иные имеющиеся в распоряжении государственных органов сведения и документы являются государственными информационными ресурсами. В указанной норме (в ред. Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 227-ФЗ<sup>2</sup>) также предусмотрено следующее: информация, содержащаяся в государственных информационных системах, является официальной; государственные органы, определенные в соответствии с нормативным правовым актом, регламентирующим функционирование государственной информационной системы, обязаны обеспечить достоверность и актуальность информации, содержащейся в данной информационной системе, доступ к указанной информации в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством, а также защиту указанной информации от неправомерных доступа, уничтожения, модифицирования, блокирования, копирования, предоставления, распространения и иных неправомерных действий.

В части 3 комментируемой статьи в рамках определения понятия государственного кадастрового учета недвижимого имущества (при этом в юридико-технических целях введено сокращенное обозначение «кадастровый учет») указано, что таковым признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом

---

<sup>1</sup> СЗ РФ, 2006, № 31 (ч. 1), ст. 3448.

<sup>2</sup> СЗ РФ, 2010, № 31, ст. 4196.



имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (при этом в юридико-технических целях введено сокращенное обозначение «уникальные характеристики объекта недвижимости»), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных комментируемым Законом сведений о недвижимом имуществе.

Ранее в ст. 1 Закона 2000 г. о земельном кадастре было дано определение понятия государственного кадастрового учета земельных участков — это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. При этом непосредственно указывалось, что государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Часть 4 комментируемой статьи определяет понятие кадастровой деятельности, указывая, что таковой является выполнение уполномоченным лицом (при этом в юридико-технических целях введено сокращенное обозначение «кадастровый инженер») в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными комментируемым Законом, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (при этом в юридико-технических целях введено сокращенное обозначение «кадастровые работы»).

В Законе 2000 г. о земельном кадастре использовалось понятие деятельности по проведению государственного кадастрового учета земельных участков, но определение данному понятию не давалось.

5. В части 5 комментируемой статьи перечислены объекты, в отношении которых в соответствии с комментируемым Законом осуществляется кадастровый учет, — это земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства (при этом в юридико-технических целях введено сокращенное обозначение «объекты недвижимости»).

Понятие земельного участка определено следующими положениями ст. 11<sup>1</sup> ЗК РФ (в ред. Федерального закона от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ): земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами; в случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Кстати говоря, определение понятия «земельный участок» содержалось непосредственно в ст. 1 Закона 2000 г. о земельном кадастре. Так, указывалось, что земельный участок — это часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а так-

же 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.

Законодательно понятия здания, сооружения и помещения определены в Федеральном законе от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»<sup>1</sup>, но для его целей. Согласно положениям ч. 2 ст. 2 данного Закона:

здание — это 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 (п. 6);

сооружение — это 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 (п. 23);

помещение — это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями (п. 14).

Понятие объектов незавершенного строительства законодательно не определено, но в п. 10 ст. 1 ГК РФ дано определение понятию «объект капитального строительства», содержащее юридико-техническое сокращение для обозначения здания, строения, сооружения, объектов, строительство которых не завершено.

6. Часть 6 комментируемой статьи исключает из сферы действия положений комментируемого Закона участки недр, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, предприятия как имущественные комплексы. Речь идет об иных видах недвижимого имущества, нежели являющиеся согласно ч. 5 данной статьи объектами кадастрового учета, т.е. об иных видах недвижимости, нежели земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Определение перечисленных в ч. 6 комментируемой статьи видов имущества в качестве недвижимого имущества следует из положений п. 1 ст. 130 части первой ГК РФ (в ред. Федерального закона от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ<sup>2</sup>), согласно которым: 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

---

<sup>1</sup> СЗ РФ, 2010, № 1, ст. 5.

<sup>2</sup> СЗ РФ, 2006, № 50, ст. 5279.

государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты; законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

То, что предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью, закреплено в п. 1 ст. 132 данного Кодекса. Там же определено, что предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

7. В части 7 комментируемой статьи определены особенности применения положений комментируемого Закона в отношении подземных сооружений — к ним данные положения применяются постольку, поскольку иное не предусмотрено федеральным законом. Понятие подземных сооружений, в том числе подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, используется в положениях Закона РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (изложен полностью в новой редакции в соответствии с Федеральным законом от 3 марта 1995 г. № 27-ФЗ)<sup>1</sup>, однако определению этому понятию в названном Законе не дано.

---

## **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.

В комментируемой статье определена правовая основа регулирования кадастровых отношений, т.е. определен перечень источников норм права, которыми осуществляется регулирование данных отношений. В отношении перечисленных в статье элементов правовой основы регулирования кадастровых отношений необходимо отметить следующее.

Конституция РФ, как закреплено в ч. 1 ее ст. 15, имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ. Разъяснения о применении данного конституционного положения даны в п. 2 Постановления Пленума ВС России от 31 октября 1995 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия»<sup>2</sup>. В том числе указано, что судам при рассмотрении дел следует оценивать содержание закона или иного нормативного правового акта, регулирующего рассматриваемые судом правоотношения, и во всех необходимых случаях применять Конституцию РФ в качестве акта прямого действия. В части 1 ст. 15 Конституции РФ также установлено, что законы и иные правовые акты, принимаемые в России, не должны противоречить Конституции РФ.

---

<sup>1</sup> Ведомости СНД и ВС РФ, 1992, № 16, ст. 834; СЗ РФ, 1995, № 10, ст. 823.

<sup>2</sup> РГ, 1995, 28 декабря, № 247.

Перечисленные в комментируемой статье кодексы являются основными актами соответствующих отраслей законодательства:

Гражданский кодекс РФ — гражданского законодательства, которое согласно п. 1 ст. 2 части первой ГК РФ (в ред. Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ<sup>1</sup>) определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав), регулирует отношения, связанные с участием в корпоративных организациях или с управлением ими (корпоративные отношения), договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников;

ЗК РФ — земельного законодательства, которое согласно п. 1 ст. 3 данного Кодекса регулирует отношения по использованию и охране земель в России как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения);

ЛК РФ — лесного законодательства, которое согласно ч. 1 ст. 3 данного Кодекса регулирует лесные отношения. В соответствии со ст. 5 данного Кодекса использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются исходя из понятия о лесе как об экологической системе или как о природном ресурсе;

ВдК РФ — водного законодательства, которое согласно ч. 1 ст. 4 данного Кодекса регулирует водные отношения, т.е. отношения по использованию и охране водных объектов;

ГсК РФ — законодательства о градостроительной деятельности, которое согласно ч. 1 ст. 4 данного Кодекса (в ред. Федерального закона от 28 ноября 2011 г. № 337-ФЗ<sup>2</sup>) регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, а также по эксплуатации зданий, сооружений (градостроительные отношения);

ЖК РФ — жилищного законодательства, которое согласно ч. 1 ст. 4 данного Кодекса (в ред. Федерального закона от 28 декабря 2013 г. № 417-ФЗ<sup>3</sup>) регулирует отношения по поводу: 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда; 3) пользования общим имуществом собственников помещений; 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда; 5) учета жилищного фонда; 6) содержания и ремонта жилых помещений; 7) переустройства и

---

<sup>1</sup> [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), 2012, 31 декабря.

<sup>2</sup> [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), 2011, 29 ноября.

<sup>3</sup> [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), 2013, 30 декабря.

перепланировки жилых помещений; 8) управления многоквартирными домами; 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; 10) предоставления коммунальных услуг; 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт; 11<sup>1</sup>) формирования и использования фонда; 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; 13) осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля; 14) ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

Иными нормативными правовыми актами РФ, нежели федеральные законы, являются нормативные правовые акты Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти.

Издание Президентом РФ указов, как и распоряжений, предусмотрено ч. 1 ст. 90 Конституции РФ. Согласно части 2 указанной статьи указы и распоряжения Президента РФ обязательны для исполнения на всей территории России. В части 3 этой же статьи установлено, что указы и распоряжения Президента РФ не должны противоречить Конституции РФ и федеральным законам. К этому следует добавить, что нормативными правовыми актами являются только те указы Президента РФ, которые имеют нормативный характер.

Правительство РФ, как установлено в ч. 1 ст. 115 Конституции РФ, на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных законов, нормативных указов Президента РФ издает постановления и распоряжения, обеспечивает их исполнение. Частью 2 указанной статьи установлено, что постановления и распоряжения Правительства РФ обязательны к исполнению в России. Постановления и распоряжения Правительства РФ в случае их противоречия Конституции РФ, федеральным законам и указам Президента РФ в соответствии с ч. 3 данной статьи могут быть отменены Президентом РФ. Статьей 23 Федерального конституционного закона от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» (в ред. Федерального конституционного закона от 31 декабря 1997 г. № 3-ФКЗ)<sup>1</sup> установлено, что акты, имеющие нормативный характер, издаются в форме постановлений Правительства РФ; акты по оперативным и другим текущим вопросам, не имеющие нормативного характера, издаются в форме распоряжений Правительства РФ.

Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти в соответствии с п. 1 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 1997 г. № 1009 (в ред. Постановления Правительства РФ от 7 июля 2006 г. № 418)<sup>2</sup>, издаются на основе и во исполнение федеральных конституционных законов, федеральных

---

<sup>1</sup> СЗ РФ, 1997, № 51, ст. 5712; 1998, № 1, ст. 1.

<sup>2</sup> СЗ РФ, 1997, № 33, ст. 3895; 2006, № 29, ст. 3251.

законов, указов и распоряжений Президента РФ, постановлений и распоряжений Правительства РФ, а также по инициативе федеральных органов исполнительной власти в пределах их компетенции.

---

### **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 № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее — орган кадастрового учета).

2. Предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия органа кадастрового учета, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 30 настоящего Федерального закона, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. В целях применения установленных настоящим Федеральным законом правил наделенные в соответствии с такими решениями соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами кадастрового учета. При этом соответствующие положения настоящего Федерального закона применяются к указанным государственным бюджетным учреждениям постольку, поскольку иное не вытекает из существа соответствующих правоотношений. На государственные бюджетные учреждения, наделенные в соответствии с настоящей статьей полномочиями органа кадастрового учета, распространяются предусмотренные Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» требования к организации и порядку взаимодействия с заявителями при предоставлении государственных услуг и положения об ответственности за нарушение данных требований.

3. Прием заявлений о кадастровом учете, запросов о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, при личном обращении заявителей с такими запросами и выдачу (направление) заявителям соответствующих документов могут осуществлять многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (далее — многофункциональный центр).

4. Порядок передачи многофункциональным центром принятых им заявлений о кадастровом учете и запросов о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в орган кадастрового учета и порядок передачи органом кадастрового учета подготовленных им документов в многофункциональный центр для выдачи (направления) заявителям определяются заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии. При этом сроки передачи многофункциональным центром принятых им заявлений о кадастровом учете и запросов о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и сроки передачи органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, подготовленных им документов в многофункциональный центр не должны превышать два рабочих дня.

---

1. Комментируемая статья посвящена органу, осуществляющему кадастровый учет и ведение ГКН. В прежней (первоначальной) редакции ч. 1 данной статьи предусматривалось, что кадастровый учет и ведение ГКН осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией РФ и Федеральным конституционным законом «О Правительстве Российской Федерации» (при этом в юридико-технических целях введено сокращенное обозначение «орган кадастрового учета»). Федеральным законом от 21 декабря 2009 г. № 334-ФЗ комментируемая статья изложена полностью в новой редакции, в которой уточнено, что речь идет о федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения ГКН.

Указанным федеральным органом исполнительной власти является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), что закреплено в Указе Президента РФ от 25 декабря 2008 г. № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»<sup>1</sup>, которым в целях оптимизации структуры федеральных органов исполнительной власти, в соответствии со ст. 112 Конституции РФ и Федеральным конституционным законом «О Правительстве Российской Федерации»:

Федеральная регистрационная служба переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии;

на Росреестр возложены функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных России;

упразднены Федеральное агентство геодезии и картографии (Роскартография) и Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость);

Росреестру переданы функции упраздняемых Роскартографии и Роснедвижимости;

установлено, что Росреестр является правопреемником Роскартографии и Роснедвижимости, в том числе по обязательствам, возникшим в результате исполнения судебных решений.

В соответствии с названным Указом Президента РФ от 25 декабря 2008 г. № 1847 издано Постановление Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»<sup>2</sup>, которым утверждено Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

2. В части 2 комментируемой статьи указано на возможность осуществления полномочий органа кадастрового учета на основании решений данного органа подведомственными ему государственными бюджетными учрежде-

---

<sup>1</sup> СЗ РФ, 2008, № 52 (ч. 1), ст. 6366.

<sup>2</sup> СЗ РФ, 2009, № 25, ст. 3052.

ниями. Речь идет о полномочиях органа кадастрового учета, предусмотренных комментируемым Законом, но за исключением полномочий, предусмотренных ст. 30 данного Закона, т.е. полномочий по ведению государственного реестра кадастровых инженеров.

Часть 2 комментируемой статьи также определяет, что в целях применения установленных комментируемым Законом правил наделенные соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами кадастрового учета. При этом установлено, что соответствующие положения данного Закона применяются к указанным государственным бюджетным учреждениям постольку, поскольку иное не вытекает из существа соответствующих правоотношений.

Как упоминалось выше, комментируемая статья изложена Федеральным законом от 21 декабря 2009 г. № 334-ФЗ полностью в новой редакции. В прежней (первоначальной) редакции ч. 2 данной статьи указывалось, что если иное не установлено Правительством РФ, предусмотренные комментируемым Законом полномочия органа кадастрового учета вправе осуществлять подведомственные ему государственные учреждения.

На основании положений ч. 2 комментируемой статьи и с учетом распоряжения Правительства РФ от 31 марта 2009 г. № 409-р «О проведении ликвидационных мероприятий в отношении упраздненных Роскартографии и Роснедвижимости»<sup>1</sup>, которым к ведению Росреестра отнесены организации, ранее находившиеся в ведении Роскартографии и Роснедвижимости, Приказом Росреестра от 11 марта 2010 г. № П/93 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета»<sup>2</sup>:

утвержден План-график наделения федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам РФ полномочиями по ведению ГКН, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, предоставлению сведений, внесенных в ГКН;

федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам РФ наделены полномочиями по ведению ГКН, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, предоставлению сведений, внесенных в ГКН (полномочия органа кадастрового учета), согласно указанному Плану-графику соответственно с 1 июля 2010 г., с 15 сентября 2010 г. и с 1 декабря 2010 г.

Приказом Росреестра от 18 мая 2012 г. № П/213 «О наделении федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» полномочиями по осуществлению кадастрового деления территории Российской Федерации на кадастровые районы и кадастровые кварталы»<sup>3</sup> на осно-

---

<sup>1</sup> СЗ РФ, 2009, № 14, ст. 1738.

<sup>2</sup> РГ, 2010, 19 апреля, № 82.

<sup>3</sup> РГ, 2012, 8 июня, № 130.



вании положений ч. 2 комментируемой статьи ФГБУ «ФКП Росреестра» наделено полномочиями по осуществлению кадастрового деления территории России на кадастровые районы и кадастровые кварталы.

Помимо прочего часть 2 комментируемой статьи распространяет на государственные бюджетные учреждения, наделенные в соответствии с данной статьей полномочиями органа кадастрового учета, действие предусмотренных Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»<sup>1</sup> требований к организации и порядку взаимодействия с заявителями при предоставлении государственных услуг и положений об ответственности за нарушение данных требований.

Данные положения введены Федеральным законом от 28 июля 2012 г. № 133-ФЗ, принятым в целях устранения ограничений для предоставления государственных и муниципальных услуг по принципу «одного окна». Общие требования к предоставлению государственных и муниципальных услуг установлены положениями гл. 2 Федерального закона «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», в том числе ст. 7 данной главы устанавливает требования к взаимодействию с заявителем при предоставлении государственных и муниципальных услуг.

3. Часть 3 комментируемой статьи предусматривает возможность осуществления приема заявлений о кадастровом учете, запросов о предоставлении сведений, внесенных в ГКН, при личном обращении заявителей с такими запросами и выдачи (направления) заявителям соответствующих документов многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг (при этом в юридико-технических целях введено сокращенное обозначение «многофункциональный центр»). Данная часть введена упомянутым выше Федеральным законом от 28 июля 2012 г. № 133-ФЗ, принятым в целях устранения ограничений для предоставления государственных и муниципальных услуг по принципу «одного окна».

Понятие многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг определено в п. 5 ст. 2 Федерального закона «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (в ред. Федерального закона от 21 декабря 2013 г. № 359-ФЗ<sup>2</sup>) — это организация, созданная в организационно-правовой форме государственного или муниципального учреждения (в том числе являющаяся автономным учреждением), отвечающая требованиям, установленным данным Законом, и уполномоченная на организацию предоставления государственных и муниципальных услуг, в том числе в электронной форме, по принципу «одного окна».

Организация предоставления государственных и муниципальных услуг в многофункциональных центрах регламентирована положениями гл. 4 Федерального закона «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», в том числе в ст. 15 данного Закона определены особенно-

---

<sup>1</sup> СЗ РФ, 2010, № 31, ст. 4179.

<sup>2</sup> [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), 2013, 23 декабря.

сти организации предоставления государственных и муниципальных услуг в многофункциональных центрах. Согласно части 1 указанной статьи предоставление государственных и муниципальных услуг в многофункциональных центрах осуществляется в соответствии с названным Законом, иными нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами по принципу «одного окна», в соответствии с которым предоставление государственной или муниципальной услуги осуществляется после однократного обращения заявителя с соответствующим запросом, а взаимодействие с органами, предоставляющими государственные услуги, или органами, предоставляющими муниципальные услуги, осуществляется многофункциональным центром без участия заявителя в соответствии с нормативными правовыми актами и соглашением о взаимодействии.

4. Частью 4 комментируемой статьи предусмотрено, что порядок передачи многофункциональным центром принятых им заявлений о кадастровом учете и запросов о предоставлении сведений, внесенных в ГКН, в орган кадастрового учета и порядок передачи органом кадастрового учета подготовленных им документов в многофункциональный центр для выдачи (направления) заявителям определяются заключенным ими в установленном Правительством РФ порядке соглашением о взаимодействии. При этом установлено, что сроки передачи многофункциональным центром принятых им заявлений о кадастровом учете и запросов о предоставлении сведений, внесенных в ГКН, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и сроки передачи органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, подготовленных им документов в многофункциональный центр не должны превышать двух рабочих дней.

Данная часть введена тем же упоминаемым выше Федеральным законом от 28 июля 2012 г. № 133-ФЗ, принятым в целях устранения ограничений для предоставления государственных и муниципальных услуг по принципу «одного окна».

Установление Правительством РФ требований к заключению соглашений о взаимодействии между многофункциональными центрами и федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, органами государственной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления предусмотрено положениями ч. 1 ст. 18 Федерального закона «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (в ред. Федерального закона от 21 декабря 2013 г. № 359-ФЗ). На основании данной нормы Постановлением Правительства РФ от 27 сентября 2011 г. № 797 «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» утверждено Положение о требованиях к заключению соглашений о взаимодействии между многофунк-

циональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг и федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (наименования Постановления и Положения в ред. Постановления Правительства РФ от 22 декабря 2012 г. № 1377)<sup>1</sup>.

На основании той же нормы ч. 1 ст. 18 Федерального закона «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» Приказом Минэкономразвития России от 18 января 2012 г. № 13 утверждена форма соглашения 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 (наименование формы в ред. Приказа Минэкономразвития России от 15 апреля 2013 г. № 199)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> СЗ РФ, 2011, № 40, ст. 5559; 2012, № 53 (ч. II), ст. 7933.

<sup>2</sup> БНА ФОИВ, 2012, № 19; РГ, 2013, 28 июня, № 139.

## **Глава 2. Ведение государственного кадастра недвижимости**

---

### **Статья 4. Принципы ведения государственного кадастра недвижимости**

1. 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.

2. Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

3. Порядок и сроки хранения содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Если документы, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, признаны вещественными доказательствами по уголовному делу, их выемка осуществляется в порядке, установленном федеральным законом. После вступления приговора в законную силу либо по истечении срока обжалования постановления или определения о прекращении уголовного дела суд или орган дознания, следователь должны возвратить указанные документы в соответствующий орган кадастрового учета.

4. Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях.

5. Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

6. Истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости, изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости либо изменение геодезической или картографической основы государственного кадастра недвижимости, в том числе систем координат, используемых для его ведения, не является основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению.

7. В случае изменения кадастровых сведений ранее внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения сохраняются, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

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

9. 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, а также с выполнением кадастровых работ.

10. 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).

---

1. В комментируемой статье определены принципы ведения ГКН. Ранее подобное регулирование устанавливалось положениями как ст. 5 «Принципы осуществления деятельности по ведению государственного земельного кадастра», так и ст. 17 «Порядок ведения государственного земельного кадастра» Закона 2000 г. о земельном кадастре.

Собственно принципы, на основе которых осуществляется ведение ГКН, названы в ч. 1 комментируемой статьи: 1) единство технологии ведения ГКН на всей территории России; 2) обеспечение в соответствии с комментируемым Законом общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в ГКН сведений (при этом в юридико-технических целях введено сокращенное обозначение «кадастровые сведения»); 3) сопоставимость кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Аналогичным образом в ст. 5 Закона 2000 г. о земельном кадастре устанавливалось, что деятельность по ведению ГЗК осуществляется в соответствии со следующими принципами: единство системы и технологии ведения ГЗК на всей территории России; непрерывность внесения в ГЗК изменяющихся характеристик земельных участков; открытость сведений ГЗК; сопоставимость и совместимость сведений ГЗК со сведениями, содержащимися в других государственных и иных кадастрах, реестрах, информационных ресурсах.

2. Часть 2 комментируемой статьи устанавливает требования к форме носителей, на которых осуществляется ведение ГКН: ведение ГКН может осуществляться или на бумажных носителях, или на электронных носителях, или на бумажных и электронных носителях одновременно. При этом для случаев несоответствия между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях определен традиционный приоритет сведений на бумажных носителях. Точно такие же правила закреплены в п. 8 ст. 12 Закона 1997 г. о регистрации прав на недвижимость (в ред. Федерального закона от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ) в отношении носителей, на которых осуществляется ведение ЕГРП.

3. В части 3 комментируемой статьи полномочие по установлению порядка и сроков хранения содержащихся в ГКН документов делегировано уполномоченному Правительством РФ федеральному органу исполнительной власти. Указанным полномочием согласно подп. 5.2.28(23) Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 5 июня 2008 г. № 437 «О Министерстве экономического развития Российской Федерации» (подпункт введен Постановлением Правительства РФ от 25 декабря 2013 г. № 1240)<sup>1</sup>, является Минэкономразвития России. Соответственно, на основании рассматриваемой части Приказа Минэкономразвития России от 9 июля 2014 г. № 435 утверждены Порядок и сроки хранения содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов<sup>2</sup>.

Часть 3 комментируемой статьи также определяет юридическую судьбу содержащихся в ГКН документов в случае признания их вещественными доказательствами по уголовному делу: выемка таких документов осуществляется в порядке, установленном федеральным законом; после вступления приговора в законную силу либо по истечении срока обжалования постановления или определения о прекращении уголовного дела суд или орган дознания, следователь должны возвратить такие документы в соответствующий орган кадастрового учета. Федеральным законом, о котором идет речь, является УПК РФ, в котором содержится в том числе ст. 183 «Основания и порядок производства выемки». Согласно части названной статьи при необходимости изъятия определенных предметов и документов, имеющих значение для уголовного дела, и если точно известно, где и у кого они находятся, производится их выемка.

Следует упомянуть, что положения ч. 3 комментируемой статьи приведены в редакции изменений, внесенных Федеральным законом от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ с 1 октября 2013 г. Как предусматривалось в данной части в прежней редакции, если иное не установлено комментируемым Законом, содержащиеся в ГКН документы подлежат постоянному хранению; их уничтожение и изъятие из них каких-либо частей не допускаются; порядок и сроки хранения органом кадастрового учета содержащихся в ГКН документов, а также порядок их передачи на постоянное хранение в государственные архивы устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти (до внесения Федеральным законом от 23 июля 2008 г. № 160-ФЗ изменении речь шла непосредственно о Правительстве РФ).

4. Часть 4 комментируемой статьи определяет ГКН на электронных носителях в качестве части единой федеральной информационной системы, объединяющей ГКН на электронных носителях и ЕГРП и сделок с ним на электронных носителях. Точно также в п. 8 ст. 12 Закона 1997 г. о регистрации прав на недвижимость (в ред. Федерального закона от 21 декабря 2009 г. № 334-ФЗ) установлено, что ЕГРП на электронных носителях является частью единой

---

<sup>1</sup> СЗ РФ, 2008, № 24, ст. 2867; [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), 2013, 27 декабря.

<sup>2</sup> РГ, 2014, 24 сентября, № 217.

федеральной информационной системы, объединяющей ГКН на электронных носителях и ЕГРП на электронных носителях. В соответствии с ч. 3 ст. 48 комментируемого Закона часть 4 комментируемой статьи вводилась в действие с 1 января 2012 г.

Положения ч. 4 комментируемой статьи приведены в редакции изменений, внесенных Федеральным законом от 21 декабря 2009 г. № 334-ФЗ (этим же Законом введены приведенные выше положения п. 8 ст. 12 Закона 1997 г. о регистрации прав на недвижимость). В прежней (первоначальной) редакции данной части указывалось, что ГКН на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, созданной в установленном Правительством РФ порядке и объединяющей ГКН на электронных носителях и ЕГРП на электронных носителях. При этом предусматривалось, что особенности соответствующего взаимодействия органа кадастрового учета и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, устанавливаются Правительством РФ.

5. В части 5 комментируемой статьи предусмотрено, что сведения вносятся в ГКН органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном комментируемым Законом порядке документов. При этом указано на возможность установления данным Законом отступлений от приведенного общего правила. Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета определен положениями ст. 21 комментируемого Закона (см. указанную статью и комментарий к ней).

В первоначальной редакции ч. 5 комментируемой статьи предусматривалось, что сведения, указанные в п. 8 и 9 ч. 2 ст. 7 комментируемого Закона (т.е. сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в ЕГРП, а также сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в ЕГРП), вносятся в ГКН органом кадастрового учета, если в соответствии с ч. 10 комментируемой статьи иное не установлено Правительством РФ. Данные положения исключены Федеральным законом от 21 декабря 2009 г. № 334-ФЗ, которым внесены соответствующие изменения в упомянутую часть 10 комментируемой статьи (см. ниже).

6. Положения ч. 6 комментируемой статьи исключают возможность использования в качестве основания для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению таких обстоятельств, как:

истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости;

изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в ГКН сведений об объектах недвижимости;

изменение геодезической или картографической основы ГКН, в том числе систем координат, используемых для его ведения.

7. В соответствии с ч. 7 комментируемой статьи случае изменения кадастровых сведений ранее внесенные в ГКН сведения подлежат сохранению. При этом предусмотрено, что комментируемым Законом могут быть установлены отступления от этого общего правила.

Данные положения воспроизведены и детализированы в п. 57 Порядка ведения ГКН (2010 г.). Так, согласно указанному пункту (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 12 марта 2014 г. № 121<sup>1</sup>):

при внесении в реестр объектов недвижимости новых сведений об объектах недвижимости при осуществлении учета изменений таких объектов, исправлении технических ошибок предыдущие записи, содержащие прежние значения характеристик, сохраняются в реестре со статусом «архивные», если иное не предусмотрено данным Порядком;

при внесении в реестр объектов недвижимости новых сведений, предусмотренных п. 10–17 данного Порядка (сведения о прохождении Государственной границы РФ, о границах муниципальных образований, о границах населенных пунктов, о территориальных зонах, о зонах с особыми условиями использования территорий, о картографической основе ГКН и о геодезической основе ГКН), предыдущие записи, содержащие прежние значения характеристик, сохраняются в реестре, если иное не предусмотрено данным Порядком.

8. Часть 8 комментируемой статьи устанавливает, что кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом. Общедоступной информации посвящена ст. 7 Федерального закона «Об информации, информационных технологиях и о защите информации», согласно ч. 2 которой общедоступная информация может использоваться любыми лицами по их усмотрению при соблюдении установленных федеральными законами ограничений в отношении распространения такой информации.

Ограничение доступа к информации регламентировано ст. 9 названного Закона, в ч. 2 которой предусмотрено, что обязательным является соблюдение конфиденциальности информации, доступ к которой ограничен федеральными законами. Согласно части 9 указанной статьи порядок доступа к персональным данным граждан (физических лиц) устанавливается федеральным законом о персональных данных. Соответствующим актом является Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»<sup>2</sup>, которым согласно ч. 1 его ст. 1 (здесь и далее в ред. Федерального закона от 25 июля 2011 г. № 261-ФЗ<sup>3</sup>) регулируются отношения, связанные с обработкой персональных данных, осуществляемой государственными органами, муниципальными органами, юридическими лицами и физическими лицами с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях, или без использования таких средств, если обра-

---

<sup>1</sup> РГ, 2014, 8 мая, № 102.

<sup>2</sup> СЗ РФ, 2006, № 31 (ч. I), ст. 3451.

<sup>3</sup> СЗ РФ, 2011, № 31, ст. 4701.



ботка персональных данных без использования таких средств соответствует характеру действий (операций), совершаемых с персональными данными с использованием средств автоматизации, т.е. позволяет осуществлять в соответствии с заданным алгоритмом поиск персональных данных, зафиксированных на материальном носителе и содержащихся в картотеках или иных систематизированных собраниях персональных данных, и (или) доступ к таким персональным данным. Как определено в п. 1 ст. 3 названного Закона, персональные данные — это любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных).

9. В части 9 комментируемой статьи предусмотрена возможность внесения в случаях, установленных комментируемым Законом, в ГКН сведений, которые носят временный характер. При этом определен правовой режим таких сведений: указанные сведения до утраты ими в установленном данным 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, а также с выполнением кадастровых работ (указание на последнюю цель введено Федеральным законом от 21 декабря 2009 г. № 334-ФЗ).

Случаи, о которых идет речь в ч. 9 комментируемой статьи, предусмотрены положениями ч. 4 ст. 24 комментируемого Закона — в отношении сведений, внесенных в ГКН при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости, положениями ч. 1 ст. 25 данного Закона — в отношении сведений, внесенных в ГКН при постановке на учет земельного участка и положениями ч. 11 ст. 25 данного Закона — в отношении сведений, внесенных в ГКН при учете части объекта недвижимости.

Как предусмотрено в ч. 4 ст. 24 комментируемого Закона, внесенные при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости в ГКН сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости; если по истечении пяти лет со дня постановки на учет образованного объекта недвижимости не осуществлена государственная регистрация права на него (либо не осуществлена государственная регистрация аренды), такие сведения аннулируются и исключаются из ГКН.

10. Часть 10 комментируемой статьи дублирует положения ч. 1 ст. 3 комментируемого Закона в части того, что ведение ГКН осуществляется органом кадастрового учета. Наряду с этим в рассматриваемой части полномочие по установлению порядка ведения ГКН делегировано федеральному органу исполнительной власти, уполномоченному на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ГКН, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности (при этом в юридико-технических целях введено сокращенное обозначение «орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений»). Указанным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с п. 1 Положения о Мини-