
О ПРАВОВОМ СОДЕРЖАНИИ БАЗОВЫХ КАТЕГОРИЙ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Д.Ю. Коломиец

Российский университет дружбы народов
Юридический институт
ул. Миклухо-Маклая, 6, Москва, 117198

В статье затронута проблематика правового регулирования государственной учетно-регистрационной деятельности в отношении объектов недвижимости. Осуществлена конкретизация базовых категорий «учет» и «кадастр». Определено, что кадастр представляет собой регистрационную информационно-аналитическую систему, преобразующую практически все учетные процессы земельно-имущественных комплексов недвижимости в высоко интегрированные территориальные системы кадастрового типа, что позволило сформулировать вывод о формировании и развитии в современный период информационного пространства сферы недвижимости. Осуществлен анализ определений объектов кадастрового учета, особое внимание уделено дефинициям зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и подземных сооружений, отражающим специфику исследуемой сферы правового регулирования. Определено, что понятийная составляющая рассматриваемой проблематики включает термин «система ведения Единого государственного реестра недвижимости», выявлено не вполне оправданное разнообразие аналогов данного термина, что обусловило особое внимание в рамках данной статьи к анализу структурных составляющих базового концепта.

Аргументировано, что одним из позитивных итогов объединения информационных ресурсов Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости как структурированного, логически упорядоченного множества сведений, необходимых для ведения учета и идентификации недвижимого имущества, в единый государственный информационный ресурс станет фактическая возможность при принятии решения о государственной регистрации права анализировать процедуру проведенного государственного кадастрового учета. Затронут вопрос о возможности перехода на трехмерные кадастры.

Сформулирован вывод о том, что задача минимизации неопределенности, равно как и перекрестного использования дефиниций в системе правового регулирования учетно-регистрационной деятельности будет способствовать совершенствованию концептуально-теоретического базиса в области учетно-регистрационной деятельности и практических аспектов правоотношений в исследуемой сфере.

Ключевые слова: государственный информационный ресурс; государственный кадастр недвижимости; учетно-регистрационная деятельность; учет; кадастр; государственная регистрация

Для реализации эффективного управления и учета объектов недвижимого имущества в нашей стране был создан государственный кадастр недвижимости, позволивший объединить сложную многоуровневую систему реестров и кадастров недвижимого имущества, но, тем не менее, не удовлетворяющий принципам публичной достоверности и открытости реестра в отношении общедоступной информации о недвижимом имуществе на территории Российской Федерации.

Современный этап развития системы регистрации объектов недвижимости в Российской Федерации обусловил необходимость совершенствования нормативно-правового и организационного обеспечения учета недвижимого имущества, что было отражено и в федеральной программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)»¹.

Федеральный закон от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»² закрепил институциональное объединение систем государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости с использованием прогрессивных технологий информационного обеспечения, снижающих издержки пользователей и государства при оказании соответствующих услуг, определившее практическую потребность подготовки научно обоснованных предложений по концептуальным изменениям законодательства и совершенствованию организационного и методического обеспечения деятельности в сфере кадастрового учета, что актуализирует необходимость исследования проблематики правового регулирования государственной учетно-регистрационной деятельности в отношении объектов недвижимости и конкретизации базовых категорий терминов в исследуемой сфере.

Понятийная составляющая рассматриваемой проблематики включает концепт «системы ведения Единого государственного реестра недвижимости», тем не менее, необходимо отметить не вполне оправданное разнообразие аналогов данного термина, включающее, в частности, понятия «регистрационная система», «система учета недвижимости» и ряд иных. Исследование данного концепта предполагает выделение его структурных составляющих, точнее, подсистем данных о регистрации прав и кадастрового учета недвижимости.

Рассмотрим более подробно базовые элементы категориального ряда концепта «кадастровый учет недвижимости» — термины «учет» и «кадастр». Сущность термина «учет», интерпретируемого А.Б. Барихиным как «отражение хозяйственной или иной деятельности предприятия на основе документов в различных измерителях (количественных и (или) качественных)» заключается, прежде всего, в закреплении, конкретизации состояния параметров исследуемых объектов, а также получении, сборе и накоплении данных об этих объектах с последующей фиксацией таких сведений в учетных документах [1. С. 664].

Изначально термин кадастр (*caputidum*) возник во времена правления римского императора Августа, который утвердил соответствующую единицу учета сбора дани за землю. В те времена римляне на специальных бронзовых таблицах вели реестры, содержащие сведения о размере и качестве земельных участков, их доходности, а также способе их обработки.

¹ Постановление Правительства РФ от 10.10.2013 № 903 О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)» // Справочная правовая система «Консультант плюс».

² Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344 (в ред. от 30.12.2015).

В научной литературе кадастр (от французского “*cadastre*” (дословно — книга-реестр)) предлагалось определить как «систематизированный свод сведений, составляемый путем дискретных, либо непрерывных наблюдений над конкретным объектом или процессом». В дальнейшем содержание термина претерпело довольно существенные качественные изменения. Так, например, В.А. Захаров и Л.П. Лобанова определяют кадастр как систематизированный свод сведений, составляемый периодически или путем непрерывных наблюдений над соответствующим объектом официальным органом или учреждением [2]. Можно констатировать, что в настоящее время кадастр представляет собой регистрационную информационно-аналитическую систему, преобразующую практически все учетные процессы земельно-имущественных комплексов недвижимости в высоко интегрированные территориальные системы кадастрового типа, что позволяет сделать вывод о формировании и развитии информационного пространства сферы недвижимости.

Обращение к сравнительно-правовым аспектам составляющих исследуемой категории позволяет заметить, что в ряде зарубежных государств реализуются проекты общенациональных кадастровых автоматизированных систем на основе унифицированных информационных стандартов, включающих данные о координатах границ, площадях участков, в том числе и железнодорожных участков, инженерных сетях, частных дорогах на базе карт достаточно высокого класса точности, информацию о населении — имена собственников, данные о вступлении во владение, уровни доходов [3], то есть, по сути, фрагменты персональных данных.

Современное понимание государственного кадастра недвижимости на законодательном уровне закреплено в федеральном законе от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости»³ (далее — Закон о ГКН). В статье 1 названного нормативного акта под государственным кадастром недвижимости понимается систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, территориях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и иных сведений, предусмотренных действующим законодательством. Общий объем данных, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, конкретизируется как государственный информационный ресурс, участвующий в обеспечении выполнения задач государственного управления [4. С. 45].

Следует уточнить, что целью создания государственного кадастра недвижимости как информационного ресурса стала реализация полномочий государственных органов, обеспечение обмена статистической и иной документиро-

³ Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Справочная правовая система «Консультант плюс».

ванной информацией между этими органами, предоставление информации гражданам, организациям, государственным органам и органам местного самоуправления.

Исходя из содержания и смысла этимологического значения категории «кадастр», необходимо обратить внимание на то, что государственный кадастр недвижимости в первую очередь представляет собой структурированное, логически упорядоченное множество сведений, необходимых для ведения учета и идентификации недвижимого имущества. С позиций экономической науки Государственный кадастр недвижимости может быть интерпретирован как сопряженный с государственным земельным кадастром свод базовых показателей капитализации их стоимости, отражающий границы, права собственности и состояние земельного фонда [5].

Следует согласиться с мнением А.А. Варламова и С.А. Гальченко о важности информационной функции государственного кадастра недвижимости, которая способствует обеспечению защиты прав и законных интересов индивидуальных субъектов права, муниципальных образований и субъектов Российской Федерации на объекты недвижимости; а также поддержку процесса разграничения прав собственности на недвижимость между федеральными органами, органами субъектов Российской Федерации, муниципальными образованиями, гражданами и юридическими лицами [6].

Положительный опыт функционирования отечественных и ряда зарубежных систем государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, а также современная практика предоставления услуг в данных сферах в международном масштабе послужили базовыми предпосылками создания федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Данный реестр определяется законодательством как совокупность достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений⁴.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества представляет собой процедуру внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (именуемых далее объектами недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-

⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344 (в ред. от 30.12.2015).

определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных действующим законодательством сведений об объектах недвижимости.

Не вызывает сомнений вывод А.В. Червовой о том, что создание Единого государственного реестра недвижимого имущества улучшит инвестиционный климат на рынке недвижимости и будет способствовать созданию благоприятных условий для активизации инвестиционной активности в России⁵.

В настоящее время Государственный кадастр недвижимости можно охарактеризовать как стандартизированную государственную информационную систему, функционирующую в едином правовом пространстве России. В то же время он может рассматриваться и в качестве самостоятельного информационного ресурса, и в качестве подсистемы Единого государственного реестра недвижимости.

Государственная информационная система представляет собой совокупность определенного рода сведений, обрабатывающих их информационных технологий и технических средств. Составляющей такой системы является систематизированный свод актуальных, достоверных и непротиворечивых сведений об объектах недвижимости, формируемый на электронных носителях. Данный массив сведений включает в себя: государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях.

В данном отношении следует заметить, что в действующем информационном законодательстве не представлена дефиниция категории «информационный ресурс», тем не менее, анализ определений, приведенных в различных источниках, показывает, что в состав информационных ресурсов включается либо вся (любая) информация, либо ее подмножества, для выделения которых разные авторы используют различные, несовместимые друг с другом критерии, например: классы информации, либо виды документов, характеризующиеся способом их фиксации на различных носителях и/или возможностью обработки с использованием технических средств [7].

Тем не менее, на законодательном уровне в Российской Федерации содержание понятия государственного информационного ресурса определяется ч. 9 ст. 14 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»⁶ [25]. Согласно указанной правовой норме государственный информационный ресурс представляет собой комплекс данных, содержащихся в государственных информационных системах, а также иных сведений и документов, имеющих в распоряжении государственных органов. При этом особого внимания заслуживает уточнение ха-

⁵ Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» // Собрание Законодательства РФ. 2006. № 31 (ч. 1). Ст. 3448 (в ред. от 21.07.2014).

⁶ Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» // Собрание Законодательства РФ. 2006. № 31 (ч. 1). Ст. 3448 (в ред. от 21.07.2014).

рактера сведений государственных информационных систем: согласно этой же статье закона вся информация является официальной.

А.А. Морозов, характеризуя понятие «государственный информационный ресурс», сделал акцент на его формировании для предоставления государственных услуг и подчеркнул значимость таких внешних свойств входящей в данный ресурс информации как полнота, достоверность и актуальность [8].

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14 сентября 2012 г. № 928 базовые государственные информационные ресурсы формируются посредством размещения в созданных или создаваемых государственных информационных ресурсах уникальных идентифицирующих сведений об объекте либо о субъекте, которые предназначены для использования при осуществлении межведомственных информационных процессов в целях предоставления публичных услуг и на создание которых указанные органы уполномочены в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, создание и эффективное функционирование государственного информационного ресурса непосредственно зависит от состояния и структуры данных, формирующих как отдельную информационную систему, так и ресурс в целом. Обязанностью государственных органов, участвующих в формировании и регламентации функционирования государственной информационной системы, становится обеспечение достоверности и актуальности информации, обеспечение доступа к необходимой открытой информации, а также защита имеющихся данных от неправомерных действий (несанкционированного доступа, уничтожения, корректировки (модификации), блокирования, тиражирования, распространения и др.).

Важно отметить, что в настоящее время регистратор имеет возможность только получить итоговый результат процедуры регистрационного учета в виде кадастрового паспорта или выписки, что исключает возможность рассмотрения самой процедуры кадастрового учета. Следовательно, одним из позитивных итогов объединения информационных ресурсов Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости в единый государственный информационный ресурс станет фактическая возможность при принятии решения о государственной регистрации права анализировать процедуру проведенного государственного кадастрового учета.

Детальное рассмотрение законодательно закрепленного понятия государственного кадастра недвижимости предполагает выявление сущности и последующего уточнения основных составляющих исследуемого концепта.

Гражданским кодексом Российской Федерации⁷ [5] (в дальнейшем, ГК РФ) под объектами недвижимого имущества (недвижимости) понимаются земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно,

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301 (в ред. от 06.04.2015).

в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Кроме того, в действующем гражданском законодательстве России определена понятие «недвижимая вещь», которое включает и подлежащие государственной регистрации воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания (ст. 130 ГК РФ). До 13 июля 2015 г. в данный перечень входили и космические объекты.

Необходимо указать на тот факт, что государственному кадастровому учету подлежат не все виды недвижимости, указанной в ГК РФ. Закон о ГКН представляет исчерпывающий перечень объектов кадастрового учета: земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства. Дополнением к названным объектам являются подземные сооружения, к которым так же применяются положения Закона о ГКН.

Рассмотрим приведенные выше понятия.

Земельный кодекс РФ от 25 декабря 2001 г. № 136-ФЗ⁸ [8] (далее — ЗК РФ) определяет земельный участок как «объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи» (ст. 6 ЗК РФ).

Понятия «здание» и «сооружение», встречающиеся в Законе о ГКН в качестве объектов кадастрового учета, на законодательном уровне не представлены. Вместе с тем в отношении названных категорий нельзя говорить о дефинициарном вакууме. Так ОК 013-94 (Общероссийским классификатором основных фондов), утвержденным постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 г. № 359⁹ [12], к зданиям (кроме жилых) отнесены архитектурно-строительные объекты, имеющие в качестве основных конструктивных частей стены и крышу и предназначенные для создания условий (защиты от атмосферных воздействий и др.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

В указанном классификаторе основных фондов приведено и определение понятия «сооружение». В вводной части документа установлено, что к сооружениям относятся все инженерно-строительные объекты, создающие условия, необходимые для организации и осуществления процесса производства путем выполнения различных технических функций, не изменяющих предмета труда, или для осуществления непроизводственных функций. Каждое отдельное сооружение с относящимися к нему устройствами и составляющими с ним единое целое, является сооружением. Примерами таких сооружений могут выступать:

– нефтяная скважина с буровой вышкой и оборудованием (обсадными трубами и пр.);

⁸ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147 (в ред. от 08.03.2015).

⁹ ОК 013-94. Общероссийский классификатор основных фондов (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 № 359) (ред. от 14.04.1998) // Справочная правовая система «Консультант плюс».

– плотина как инженерно-техническое сооружение, включающее так называемое тело плотины, фильтры, дренажи, крепления откосов, автодороги по плотине, площадки, ограждения и др.;

– эстакада со всеми входящими в это инженерно-строительное сооружение элементами (фундаментом, опорами, пролетными строениями, настилом, ограждениями и т.д.);

– мост, состоящий из пролетного строения, опор, мостового полотна (мостовых охранных брусьев, контрольного и мостового настила);

– автомобильная дорога в определяемых границах со всеми составляющими автомобильной дороги как примера инженерного сооружения: земляным полотном с укреплениями, верхним покрытием и обстановкой дороги (например, дорожными знаками), ограждениями, сходами, водосливами, кюветами, рвами, а также мостами протяженностью не более 10 м.; и ряд других объектов.

Включенное Законом о ГКН в перечень объектов кадастрового учета понятие «помещение» в настоящее время на законодательном уровне также не определено. Однако в Приказе Минэкономразвития России от 29.11.2010 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке»¹⁰ дано понятие помещения, используемое при государственном кадастровом учете. Нормами Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ¹¹ (ч. 2 и ч. 5 ст. 15) закреплено определение более узкого понятия — «жилого помещения», то есть изолированного помещения, являющегося недвижимым имуществом и пригодным для постоянного проживания граждан (при условии его соответствия требованиям законодательства, а также установленным санитарным и техническим правилам и нормам). Общая площадь жилого помещения исчисляется из суммы площади всех частей этого помещения (жилых помещений и помещений вспомогательного характера, используемых для удовлетворения бытовых и иных нужд проживающих). При этом площадь балконов, лоджий, веранд и террас не учитывается при расчете общей площади жилого помещения.

Основным критерием в легальном определении видов жилых помещений стала степень их обособленности. Законодательно к таковым отнесены: жилой дом или часть жилого дома (индивидуально-определенное здание, состоящее из отдельных комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в доме / или его части); квартира или часть квартиры; комната (часть жилого дома или квартиры, выступающая в качестве места непосредственного проживания в жилом доме или квартире).

¹⁰ Приказ Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583 (ред. от 25.02.2014) «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России 22.12.2010 № 19335) // Справочная правовая система «Консультант плюс».

¹¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14 (в ред. от 31.12.2014).

Состав общего имущества многоквартирного дома определяется собственниками помещений в многоквартирном доме; органами государственной власти — в целях контроля за содержанием общего имущества; органами местного самоуправления — в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации¹².

Необходимость осуществления кадастрового учета, закреплённого нормами действующего законодательства, распространяется и на объекты незавершенного строительства — объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения, иные объекты), физически находящиеся в стадии незавершённых строительных работ¹³.

Содержание понятия «объект незавершенного строительства» приведено в Градостроительном кодексе Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (далее — ГрК РФ). В ст. 1 ГрК РФ вышеназванное понятие раскрывается как объект капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты) физически находящийся в стадии незавершённых строительных работ.

В качестве объектов недвижимого имущества, попадающих под сферу действия Закона о ГКН, отдельно выделены подземные сооружения. К таковым относятся все сооружения, расположенные ниже уровня поверхности земли (тоннели, трубопроводы, хранилища и пр.). Особое внимание законодателей к данному виду сооружений объясняется, прежде всего, возможностью правового установления ограничений учета подземных сооружений.

Государственную систему учета недвижимости можно интерпретировать как базу данных, оперативный доступ к которой позволяет органам исполнительной власти своевременно принимать управленческие решения.

Выступая в качестве систематизированного свода сведений, государственный кадастр недвижимости помимо данных об учтенном недвижимом имуществе включает в себя подробную техническую и правовую информацию о линии прохождения Государственной границы Российской Федерации, территориальных пределах субъектов страны, границах муниципальных образований и населенных пунктов, территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, территориях объектов культурного наследия народов Российской Федерации и других данных, предусмотренных Законом о ГКН.

Сведения, вносимые в общий реестр государственного кадастра недвижимости об отдельном объекте недвижимости, достаточно условно разделяются на две группы — основные сведения и дополнительные.

Под основными сведениями понимаются так называемые «уникальные характеристики» состояния объекта недвижимости.

¹² Письмо Минэкономразвития России от 15.01.2016 № ОГ-Д23-383 // Справочная правовая система «Консультант плюс».

¹³ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Российская газета. 2004. № 290 (в ред. от 31.12.2014).

В кластер основных сведений включается, прежде всего, видовая принадлежность объекта недвижимости; следующий информационный блок — это уникальный (неповторяющийся во времени и на территории государства) номер отдельного объекта недвижимости и дата его внесения в реестр недвижимости (дата внесения кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости определяется ст. 17 Закона о ГКН и составляет десять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете. Необходимо отметить, что с 2007 г. срок постановки на учет объектов недвижимости менялся дважды. Первоначально это срок составлял не более чем двадцать рабочих дней, в 2013 г. были внесены модификации в Закон о ГКН и постановка должна была осуществляться в течение восемнадцати календарных дней, а очередные изменения в конце 2014 г. уже определили этот срок как десять рабочих дней. Датой завершения процесса кадастрового учета является день внесения в государственный кадастр сведений о присвоенном объекту недвижимости кадастровом номере.

Основные сведения включают также уточнение (описание) границ и площади земельного участка, выступающего в качестве объекта недвижимости путем межевания участка и подготовкой межевого плана, определяемого действующим законодательством как документ, составленный на основе кадастрового плана территории (или кадастровой выписки о из него) и представляющий сведения о земельном участке (или участках), при этом алгоритм фактического установления границ земельных участков на местности утверждены Постановлением Правительства РФ № 688 от 20.08.2009. Требования к содержанию, форме и подготовке межевого плана утверждены Приказом Минэкономразвития Российской Федерации № 412 от 24.11.2008¹⁴.

Законодательно закреплено, что определение порядка установления на местности границ объектов землеустройства является одним из полномочий Правительства Российской Федерации. Предыдущая редакция статьи 17 Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» содержала понятие «межевание объектов землеустройства» (работы по установлению на местности границ муниципальных и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения). В настоящее время отсутствует законодательное определение дефиниции «межевание объектов землеустройства».

Следует отметить, что описание (уточнение) местоположения отражается в специальном документе — техническом плане, состоящем из следующих частей: графической (воспроизведенные из кадастрового плана сведения о соответ-

¹⁴ Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» (вместе с «Требованиями к подготовке межевого плана, в том числе особенностями подготовки межевого плана в отношении земельных участков, указанных в части 10 статьи 25 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости») // Российская газета. 2008. № 260 (в ред. от 22.12.2014).

ствующей территории или выписки из него с обязательным указанием наличия/отсутствия доступа к земельному участку) и текстовой (данные, необходимые для внесения в государственный кадастр, акт согласования местоположения таких границ, а при его отсутствии — копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о в установленном законодательством порядке).

Статья 41 Закона о ГКН представляет технический план в качестве документа, воспроизводящего определенные сведения (в некоторых случаях уточняющие уже внесенные) об объектах недвижимости / их частях: зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства.

Указание местоположения объекта недвижимости на земельном участке приводится в графической части плана, сведения, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости составляют текстовую часть документа. Существующая в настоящее время форма, а так же нормы содержания, и специфики подготовки технического плана объекта незавершенного строительства, сооружения помещения и здания установлены Приказами Минэкономразвития России.

Выделим еще три информационных блока основных сведений:

– уточнения расположения регистрируемого объекта недвижимости: здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, причем по желанию заказчика кадастровых работ местоположение объекта незавершенного строительства может быть дополнительно установлено посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов¹⁵;

– характеристика помещения (кадастровый номер здания или сооружения, в пределах которого расположено помещение, в случае этажности — номер этажа расположения помещения, описание местоположения данного помещения в пределах указанного этажа (или здания/сооружения (части их));

– площадь регистрируемого объекта, в частности земельного участка, здания или помещения, определяемая с учетом требований законодательства.

Еще одним важным вопросом является вопрос о «размерности» действующего кадастра в России. В настоящее время согласно нормативным указаниям Минэкономразвития России в случае пространственного описания конструктивных элементов объекта недвижимости в Реестр вносятся, в частности, координаты точек пересечения проекций конструктивных элементов зданий с контурами иных зданий и объектов незавершенного строительства; высота (глубина) такого элемента в точке пересечения с ним проекций иных объектов¹⁶.

¹⁵ Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» // Собрание Законодательства РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.

¹⁶ Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.08.2015 № 555 «О внесении изменений в порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. № 42» // Справочная правовая система «Консультант плюс».

В данной связи весьма интересен правовой аспект трехмерного описания пространства, так как именно пространство «представляет собой универсальную форму, в которую вполне укладываются специфический правовой порядок». Пространство может восприниматься посредством поверхностного или глубинного измерения. Теория, сформировавшаяся в эпоху Просвещения, умозрительно рассматривала территорию в качестве пустого пространства с линейными границами [9. С. 20]. По мнению К. Шмитта, любое правовое учреждение, любой институт заключает в себе идею пространства и потому привносит с собой свою внутреннюю меру и свою внутреннюю границу [10. С. 565].

Решение вопроса о возможности перехода на трехмерные кадастры либо использование таких кадастров, несомненно, актуализирует целый спектр правовых проблем. Российско-нидерландский проект «Создание модели трехмерного кадастра объектов недвижимости в России», выполненный в рамках программы «Правительство для правительства» Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии России и Агентством кадастра, регистрации земель и картографии Нидерландов, позволил выделить ряд аспектов, касающихся постановки на кадастровый учет и регистрации прав, в частности, для таких объектов, как многоуровневые комплексы, включающих объекты недвижимости, принадлежащие различным собственникам (в силу того, что отсутствие точных сведений о вертикальном делении может привести к конфликтным ситуациям в определении прав и имущественным спорам); подземных зданий и сооружений, расположенных под объектами недвижимости других собственников, а также отсутствие возможности прав собственника в многоквартирном жилом доме на внешнее пространство вокруг этого дома.

Необходимо также подчеркнуть, что задача минимизации неопределенности, равно как и перекрестного использования дефиниций в системе правового регулирования учетно-регистрационной деятельности, затронутая в настоящей статье, будет способствовать совершенствованию концептуально-теоретического базиса в области учетно-регистрационной деятельности и практических аспектов правоотношений в исследуемой сфере.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- [1] *Барихин А.Б.* Большой юридический энциклопедический словарь. М.: Книжный мир, 2005. 720 с.
- [2] *Захаров В.А., Лобанова Л.П.* Возникновение и развитие земельного кадастра // Кадастровый вестник. 2006. № 2. С. 49–53.
- [3] *Мазалов В.П.* Разработка и реализация методики совершенствования информационного обеспечения кадастра недвижимости: дисс. ... к.т.н. Москва, 2008. 142 с.
- [4] *Гальченко С.А.* Формирование государственного кадастра недвижимости России на современном этапе // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 7 (106). С. 44–53.
- [5] *Червова А.В.* Использование кадастра городских территорий для активизации инвестиций на рынке недвижимости: автореф. дисс. ... к.э.н., Москва, 2013. 26 с.
- [6] *Варламов А.А., Гальченко С.А.* Основы кадастра недвижимости. М.: Издательство Академия, 2013. 224 с.

- [7] Ястребов О.А., Шмелева С.В. Правовая категория «информационный ресурс»: концептуальные аспекты // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия Юридические науки. 2016. № 2. С. 120–128.
- [8] Морозов А.А. Единый регистр нормативных правовых актов как базовый государственный информационный ресурс: автореф. дисс. ... к.ю.н. Москва, 2014. 22 с.
- [9] Нарутто С.В. Территория в публичном праве. М.: Норма; ИНФРА-М, 2015. 320 с.
- [10] Шмитт К. Номос Земли в праве народов *Jus Publicum Europaeum*. СПб.: Владимир Даль, 2008. 670 с.

THE LEGAL ASPECTS OF THE BASIC CATEGORIES IN THE SPHERE OF STATE REGISTRATION OF REAL ESTATE

D.Y. Kolomijets

Russian Peoples' Friendship University
Law Institute
6, Miklukho-Maklaya st., Moscow, Russia, 117198

The article observes a problem of legal regulation of the state registration and inscription activeness on real estate properties. The author specifies basic categories “registration” and “cadaster”. A “cadaster” is considered to be informational and analytical registry system modifying almost every record process of land property complex into high-integrates territorial cadastre-type system. This enables to make a conclusion concerning formation and development of information space of property sphere in the modern period. The author analyses definitions of subjects of cadastre registration, focuses on definitions of buildings, constructions, locations, constructions in progress and underground structures that show specificity of researched sphere of legal regulation. The article also proves that conceptual framework of the problem includes a term “Uniform state register of real estate properties support system”. It reveals not absolutely reasonable variety of analogues of this term, so the author has to concentrate on analysis of structural components of the basic concept.

It is proved that combining of information resources of the aforementioned Uniform state register and State Real Estate cadastre as a structured and logically unified data set necessary for registration and identification will have as one of its results a possibility to analyze a procedure of a posted state cadastre registration when making a decision about state registration of ownership.

The author concludes that fulfilling of the task of minimizing the uncertainty and crossover use of definition in the system of legal regulation of registration and inscription activeness will contribute to improving of its conceptual and theoretical basis and practical aspects.

Key words: state information resource; state real estate cadaster; registration and inscription activeness; registration; cadaster; state registration

REFERENCES

- [1] Barikhin AB. *Bol'shoi yuridicheskii entsiklopedicheskii slovar'*. Moscow: Knizhnyi mir; 2005. 720 p. (In Russ.).
- [2] Zakharov VA, Lobanova L.P. Vozniknovenie i razvitie zemel'nogo kadastra. *Kadastry vestnik*. 2006;(2):49–53. (In Russ.).
- [3] Mazalov VP. *Razrabotka i realizatsiya metodiki sovershenstvovaniya informatsionnogo obeshpecheniya kadastra nedvizhimosti* [dissertation]. Moscow; 2008. 142 p. (In Russ.).
- [4] Gal'chenko SA. Formirovanie gosudarstvennogo kadastra nedvizhimosti Rossii na sovremennom etape. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii*. 2010;7(106):44–53. (In Russ.).

- [5] Chervova AV. *Ispol'zovanie kadastra gorodskikh territorii dlya aktivizatsii investitsii na rynke nedvizhimosti* [abstract of dissertation]. Moscow; 2013. 26 p. (In Russ).
- [6] Varlamov AA. Gal'chenko S.A. *Osnovy kadastra nedvizhimosti*. Moscow: Izdatel'stvo Akademiya; 2013. 226 p. (In Russ.).
- [7] Yastrebov OA. Shmeleva SV. Legal category of “information resources”: conceptual aspects. *Bulletin of the Russian Peoples' Friendship University. Series Law*. 2016;(2);120–128. (In Russ.).
- [8] Morozov AA. *Edinyi registr normativnykh pravovykh aktov kak bazovyi gosudarstvennyi informatsionnyi resurs* [abstract of dissertation]. Moscow; 2014. 22 c. (In Russ.).
- [9] Narutto SV. *Territoriya v publichnom prave*. Moscow: Norma; INFRA-M; 2015. 320 c. (In Russ.).
- [10] Shmitt K. *Nomos Zemli v prave narodov Jus Publicum Europaeum*. Saint Petersburg: Vladimir Dal'; 2008. 670 p. (In Russ.).

© Коломиец Д.Ю., 2016