

**Межпарламентская Ассамблея государств – участников
Содружества Независимых Государств**

**МОДЕЛЬНЫЙ ЗАКОН
О государственном кадастре недвижимости**

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия и определения

В настоящем Законе применяются следующие основные понятия и определения:

государственный кадастр недвижимости – систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также иных сведений, предусмотренных национальным законодательством. Государственный кадастр недвижимости является государственным информационным ресурсом;

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

кадастровая выписка об объекте недвижимости – выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая запрашиваемые сведения об объекте недвижимости;

кадастровая деятельность – выполнение уполномоченным лицом в отношении недвижимого имущества работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее – кадастровые работы);

кадастровые дела – совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости;

кадастровые карты – составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства и других объектах;

кадастровый паспорт объекта недвижимости – выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая уникальные характеристики объекта недвижимости;

кадастровый план территории – тематический план единицы кадастрового деления, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения;

реестр объектов недвижимости – систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах.

Статья 2. Предмет регулирования настоящего Закона

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

2. В соответствии с настоящим Законом осуществляется кадастровый учет объектов недвижимого имущества, если иное не предусмотрено национальным законодательством.

Статья 3. Правовая основа регулирования кадастровых отношений

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют настоящий Закон, конституция государства – участника Содружества Независимых Государств, гражданское, земельное, градостроительное, жилищное и иное национальное законодательство.

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 территориях государств – участников Содружества Независимых Государств, обеспечения общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений (далее – кадастровые сведения), сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах государств – участников Содружества Независимых Государств.

2. Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и 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 национальным законодательством.

4. Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях является частью единой информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и единый государственный реестр прав на недвижимое имущество на электронных носителях.

5. Сведения в государственный кадастр недвижимости вносятся органом кадастрового учета на основании документов, поступивших в этот орган в установленном национальным законодательством порядке.

6. В случае изменения кадастровых сведений ранее внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения сохраняются, если иное не установлено национальным законодательством.

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

8. Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется органом кадастрового учета в порядке, установленном органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности (далее – компетентный орган).

Статья 5. Кадастровый номер объекта недвижимости

1. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории государственный учетный номер (далее – кадастровый номер). Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

2. В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории. Национальным законодательством должны быть установлены единицы кадастрового деления. При установлении или изменении единиц кадастрового деления территории соответствующие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании правовых актов органа кадастрового учета.

3. Порядок кадастрового деления территории, а также порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров устанавливаются компетентным органом.

Статья 6. Геодезическая и картографическая основы государственного кадастра недвижимости

1. Геодезической основой государственного кадастра недвижимости (далее – геодезическая основа кадастра) являются государственная геодезическая сеть и создаваемые в установленном органом исполнительной власти порядке геодезические сети специального назначения.

2. Картографической основой государственного кадастра недвижимости (далее – картографическая основа кадастра) являются карты, планы, требования

к которым определяются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

3. Геодезическая и картографическая основы кадастра создаются и обновляются в соответствии с национальным законодательством.

4. При ведении государственного кадастра недвижимости должна применяться единая государственная система координат, установленная для использования при осуществлении геодезических и картографических работ.

Статья 7. Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости

1. В государственный кадастр недвижимости вносятся основные сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства и др.);

2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение, объект незавершенного строительства или другой объект;

5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с национальным законодательством требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

2. В государственный кадастр недвижимости могут вноситься дополнительные сведения об объекте недвижимости, предусмотренные национальным законодательством.

Статья 8. Разделы государственного кадастра недвижимости

Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:

- реестр объектов недвижимости;
- кадастровые дела;
- кадастровые карты.

Статья 9. Порядок предоставления по запросам заинтересованных лиц сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости

1. Общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых

лиц посредством почтового отправления. Национальным законодательством могут быть предусмотрены иные способы предоставления информации.

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

- 1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;
- 2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;
- 3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;
- 4) кадастрового плана территории;
- 5) в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

3. Орган кадастрового учета имеет право по запросу любого лица предоставлять полученную на основе общедоступных кадастровых сведений обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию. Состав, виды такой информации, сроки ее предоставления, порядок ее размещения устанавливаются компетентным органом.

4. Компетентный орган устанавливает порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

5. Если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с законом или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют запрашиваемые сведения, орган кадастрового учета выдает обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений либо уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений.

6. Решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений может быть обжаловано в судебном порядке.

7. За предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, может взиматься плата. Размеры такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются компетентным органом.

Глава 3. ПОРЯДОК КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

Статья 10. Основания осуществления кадастрового учета

1. Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (далее – постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (далее – снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости.

2. Кадастровый учет в связи с изменением любых дополнительных сведений осуществляется на основании соответствующих документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке, предусмотренном национальным законодательством.

Статья 11. Сроки осуществления кадастрового учета

1. Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в течение срока, определяемого национальным законодательством.

2. Моментом завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости:

1) сведений о присвоенном соответствующему объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости);

2) новых сведений о соответствующем объекте недвижимости (при учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости);

3) сведений о прекращении существования объекта недвижимости (при снятии с учета объекта недвижимости).

Статья 12. Место осуществления кадастрового учета

Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости.

Статья 13. Лица, имеющие право на обращение с заявлениями о кадастровом учете

1. С заявлениями о постановке на учет, об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных законом, иные лица.

2. С заявлениями об учете изменений земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на ином вещном праве или обязательственном праве, вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве.

3. С заявлениями об учете изменений зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, других объектов, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на ином вещном праве или обязательственном праве, вправе обратиться лица, обладающие этими зданиями, сооружениями, помещениями, объектами незавершенного строительства, другими объектами на указанном праве.

4. С заявлениями об учете частей объектов недвижимости вправе обратиться правообладатели таких объектов недвижимости или лица, в пользу которых установлены или устанавливаются ограничения (обременения) вещных прав на такие объекты недвижимости.

5. С заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, других объектов вправе обратиться правообладатели таких объектов недвижимости, с заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, других объектов – также правообладатели земельных участков, на которых были расположены такие объекты недвижимости.

Статья 14. Состав необходимых для кадастрового учета документов

1. Необходимые для кадастрового учета документы представляются заявителем вместе с заявлением. Необходимыми для кадастрового учета документами являются:

1) межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка);

2) документ, подтверждающий согласование местоположения границ земельного участка в порядке, установленном национальным законодательством;

3) технический план здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства или другого объекта (при постановке на учет такого объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений);

4) акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости).

2. Необходимые для кадастрового учета документы могут представляться заявителем дополнительно в соответствии с национальным законодательством.

Статья 15. Приостановление кадастрового учета

1. Осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если:

1) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости;

2) одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости;

3) местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения;

4) не представлены необходимые для кадастрового учета документы;

5) заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям закона;

6) одна из границ земельного участка пересекает границы муниципального образования и (или) границы населенного пункта.

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

3. Орган кадастрового учета при принятии решения о приостановлении должен установить возможные причины возникновения обстоятельств, являющихся основанием для принятия такого решения (в связи с технической ошибкой, допущенной органом кадастрового учета при ведении государственного

кадастра недвижимости, ошибкой, допущенной лицом, обладающим правом выполнения кадастровых работ, в отношении объекта недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, или в отношении другого объекта недвижимости, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, и другие причины).

4. Решение о приостановлении должно содержать причину приостановления осуществления кадастрового учета. В решении указываются обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, а также выявленные органом кадастрового учета возможные причины возникновения этих обстоятельств и рекомендации по устранению данных причин. Решение о приостановлении должно содержать указание на все документы, которые отсутствуют и которые должны быть представлены для осуществления соответствующего кадастрового учета. Решение должно содержать рекомендации о доработке представленных документов.

5. Орган кадастрового учета обязан выдать заверенную копию решения о приостановлении соответствующему заявителю или его представителю в соответствии с правилами, установленными национальным законодательством.

6. Осуществление кадастрового учета приостанавливается на срок до устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на срок, установленный национальным законодательством.

7. Решение о приостановлении может быть обжаловано в судебном порядке заявителем или его представителем.

Статья 16. Отказ в осуществлении кадастрового учета

1. Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если:

- 1) имущество не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с настоящим Законом;
- 2) с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;
- 3) истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении;
- 4) межевой план, технический план или акт обследования заверен подписью неуправомоченного лица.

2. Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка также в случае, если:

- 1) размер образуемого земельного участка не будет соответствовать требованиям, установленным в соответствии с национальным законодательством;
- 2) земельный участок образован из земельных участков с различными правовыми режимами;
- 3) в орган кадастрового учета поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка;

4) граница земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, не считается согласованной.

3. Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета должно содержать причину отказа с обязательной ссылкой на законные положения, послужившие основанием для принятия такого решения, и указание на допущенные нарушения.

4. Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета должно быть принято не позднее срока осуществления кадастрового учета.

5. Орган кадастрового учета направляет заявителю уведомление о принятии решения об отказе в осуществлении кадастрового учета в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

6. Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке заявителем или его представителем.

Статья 17. Исправление ошибок в государственном кадастре недвижимости

1. Ошибками в государственном кадастре недвижимости являются:

1) техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости;

2) воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

2. Техническая ошибка в сведениях подлежит исправлению на основании решения органа кадастрового учета в случае обнаружения данным органом такой ошибки или представления в орган кадастрового учета от правообладателя заявления о такой ошибке в форме, порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки. Орган кадастрового учета в случае представления заявления о такой ошибке обязан проверить содержащуюся в нем информацию и устранить соответствующую техническую ошибку либо принять решение об отклонении этого заявления с обоснованием причин отклонения, направив данное решение обратившемуся с этим заявлением лицу в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Данное решение может быть обжаловано в судебном порядке.

3. Кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости,

или на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении ошибки.

Глава 4. КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Статья 18. Организация кадастровой деятельности

1. Кадастровую деятельность вправе осуществлять лица, обладающие правом выполнения кадастровых работ, по инициативе органов власти, правообладателей земельных участков или по решению суда.

2. Документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ лицами, обладающими правом выполнения этих работ, могут быть представлены в орган кадастрового учета в целях осуществления государственного кадастрового учета.

3. Лица, обладающие правом выполнения кадастровых работ, несут ответственность за несоблюдение требований, предусмотренных национальным законодательством в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования, на основании которых в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены такими лицами.

4. Лица, обладающие правом выполнения кадастровых работ, могут создавать саморегулируемые организации, основанные на членстве в них. Целями создания таких организаций являются обеспечение условий для профессиональной деятельности по выполнению кадастровых работ, разработка и утверждение стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики для членов саморегулируемых организаций, а также осуществление контроля за соблюдением требований национального законодательства в области кадастровых отношений и установленных саморегулируемой организацией стандартов и правил.

Статья 19. Основания для выполнения кадастровых работ

1. Кадастровые работы выполняются лицами, обладающими правом выполнения этих работ, на основании заключаемого в соответствии с требованиями национального законодательства договора на выполнение кадастровых работ.

2. В случаях, предусмотренных национальным законодательством, кадастровые работы могут быть выполнены лицами, обладающими правом выполнения этих работ, на основании судебного акта. Суд самостоятелен в выборе соответствующего исполнителя работ. Расходы, связанные с выполнением кадастровых работ, и денежное вознаграждение соответствующему лицу подлежат возмещению и выплате в порядке, установленном национальным законодательством.

Статья 20. Результат кадастровых работ

Результатом кадастровых работ является межевой план, технический план или акт обследования.

Статья 21. Межевой план

1. Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

2. В межевом плане указываются сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей земельного участка, новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений земельного участка или земельных участков.

3. Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

4. В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

5. В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ (далее – акт согласования местоположения границ).

6. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ. Местоположение отдельных частей земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка

устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

7. Площадь земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Законом требований, является площадью геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

8. Образуемые земельные участки должны соответствовать установленным в соответствии с национальным законодательством требованиям к земельным участкам. Если в соответствии с настоящим Законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории, проекта межевания земельного участка или земельных участков либо иного предусмотренного национальным законодательством документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.

9. Межевой план подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью лица, обладающего правом выполнения этих работ. Межевой план может быть подготовлен в виде электронного документа в соответствии с национальным законодательством.

10. Форма межевого плана и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Статья 22. Порядок согласования местоположения границ земельных участков

1. Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию (далее – согласование местоположения границ) с лицами, которые являются правообладателями смежных земельных участков (далее – заинтересованные лица). Предметом указанного согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого, принадлежащего этому заинтересованному лицу, земельного участка.

2. Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка, или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

3. От имени правообладателей земельных участков в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. В согласовании местоположения границ от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления вправе участвовать представитель данного органа, уполномоченный на такое согласование доверенностью.

4. Согласование местоположения границ проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц. Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями либо публикуется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:

1) в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5. В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны:

1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

2) сведения о лицах, обладающих правом выполнения кадастровых работ, в том числе почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков) либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки;

4) порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

6) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) в письменной форме обоснованных возражений о местоположении границ земельных участков после ознакомления с проектом межевого плана.

6. Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не менее чем 30 дней до дня проведения данного собрания.

7. При проведении согласования местоположения границ лицо, обладающее правом выполнения кадастровых работ, обязано:

- 1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;
- 2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;
- 3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности.

8. При проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют лицу, обладающему правом выполнения кадастровых работ, документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки.

Статья 23. Акт согласования местоположения границ земельных участков

1. Результат согласования местоположения границ оформляется лицом, обладающим правом выполнения кадастровых работ, в форме акта согласования местоположения границ.

2. Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

3. Если надлежащим образом извещенные заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного законом порядка извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

4. Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования место-

положения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

5. Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, рассматриваются в судебном порядке.

Статья 24. Акт обследования

1. Акт обследования представляет собой документ, в котором лицо, обладающее правом выполнения кадастровых работ, в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, другого объекта в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

2. Акт обследования подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью лица, обладающего правом выполнения кадастровых работ. Акт обследования может быть подготовлен в форме электронного документа.

3. Форма акта обследования и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Глава 5. КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ

Статья 25. Объекты комплексных кадастровых работ

1. Под комплексными кадастровыми работами в целях настоящего Закона понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории единицы кадастрового деления, установленной национальным законодательством:

1) земельных участков, кадастровые сведения о которых не соответствуют установленным на основании настоящего Закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

2) земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено национальным законодательством;

3) зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы.

2. В результате выполнения комплексных кадастровых работ:

1) осуществляется уточнение местоположения границ земельных участков;

2) осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

3) обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома;

4) обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;

5) обеспечивается исправление кадастровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

Статья 26. Заказчики комплексных кадастровых работ. Финансирование выполнения комплексных кадастровых работ

1. Заказчиком комплексных кадастровых работ является уполномоченный орган власти.

2. Финансирование выполнения комплексных кадастровых работ предусматривается национальным законодательством.

Статья 27. Исполнители комплексных кадастровых работ

Комплексные кадастровые работы выполняются лицами, обладающими правом выполнения этих работ, на основании контракта, заключенного заказчиком комплексных кадастровых работ с такими лицами.

Статья 28. Результат комплексных кадастровых работ. Карта-план территории

1. В результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ. Карта-план территории состоит из текстовой и графической частей.

2. В состав текстовой части карты-плана территории включаются:

1) пояснительная записка с указанием оснований выполнения комплексных кадастровых работ, сведений о территории выполнения комплексных кадастровых работ, об учетных номерах кадастровых кварталов, являющихся территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы, включая реквизиты полученных для выполнения комплексных кадастровых работ кадастровых планов территории указанных кадастровых кварталов, реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, и иных сведений о территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы;

2) сведения об объектах недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, в объеме, установленном компетентным органом;

3) акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;

4) заключение согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков.

3. Графическая часть карты-плана территории состоит из подготовленной в результате выполнения комплексных кадастровых работ схемы границ земельных участков, которая составляется с учетом требований, предъявляемых к картографической основе государственного кадастра недвижимости.

4. Карта-план территории подготавливается в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, а также в форме документа на бумажном носителе. Все документы или их копии, представленные или подготовленные для включения в состав карты-плана территории в форме документа на бумажном носителе, включаются в ее состав в виде электронного образа бумажного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, или копии этого документа. Форма карты-плана территории и требования к ее подготовке, а также форма акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требования к его подготовке устанавливаются компетентным органом.

Статья 29. Схема границ земельных участков

На схеме границ земельных участков отображаются:

- 1) местоположение границ земельных участков, в отношении которых выполнялись комплексные кадастровые работы;
- 2) местоположение границ земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись;
- 3) местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которое устанавливается в ходе выполнения комплексных кадастровых работ, в том числе в целях исправления ошибок;
- 4) местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись.

Статья 30. Порядок выполнения комплексных кадастровых работ

1. При выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется:

- 1) разработка проекта карты-плана территории;
- 2) согласование местоположения границ земельных участков;
- 3) утверждение заказчиком комплексных кадастровых работ карты-плана территории;
- 4) представление карты-плана территории в орган кадастрового учета.

2. При выполнении комплексных кадастровых работ исполнитель комплексных кадастровых работ:

- 1) получает или собирает документы, содержащие необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ исходные данные;

2) уведомляет правообладателей объектов недвижимости о начале выполнения таких работ;

3) представляет в орган кадастрового учета заявления об учете адресов правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, и заявления о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии с предоставленными правообладателями этих объектов и заверенными копиями документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости;

4) подготавливает проект карты-плана территории;

5) представляет проект карты-плана территории, в том числе в форме документа на бумажном носителе, заказчику комплексных кадастровых работ для его рассмотрения и утверждения;

6) участвует в работе согласительной комиссии и оформляет проект карты-плана территории в окончательной редакции;

7) представляет в орган кадастрового учета соответствующее заявление и карту-план территории в срок, установленный контрактом на выполнение комплексных кадастровых работ.

3. Комплексные кадастровые работы выполняются только при наличии утвержденного в установленном порядке проекта межевания территории либо проекта межевания земельного участка. Для определения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ используются материалы землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, материалы и данные территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов, ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, планово-картографические материалы, имеющиеся в органах власти, документы о правах на землю и иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков.

4. Имеющиеся в распоряжении заказчика комплексных кадастровых работ материалы и необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ сведения, в том числе сведения государственного кадастра недвижимости, государственного адресного реестра, сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и других систем и (или) архивов органов власти, предоставляются индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, указанному в статье 18 настоящего Закона, после заключения контракта на выполнение комплексных кадастровых работ. Получение иных необходимых для выполнения работ материалов исполнитель комплексных кадастровых работ осуществляет самостоятельно. Правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимости вправе предоставить исполнителю комплексных кадастровых работ имеющиеся у них материалы и документы в

отношении объектов недвижимости, устанавливающие или подтверждающие права на эти объекты недвижимости.

5. По требованию правообладателя объекта недвижимости, являющегося объектом комплексных кадастровых работ, исполнитель комплексных кадастровых работ без взимания платы обязан указать на местности местоположение границ земельных участков в соответствии с подготовленным проектом карты-плана территории.

6. Правообладатели объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, не вправе препятствовать выполнению комплексных кадастровых работ и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости исполнителю комплексных кадастровых работ.

Статья 31. Порядок извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ

1. В течение 10 рабочих дней со дня заключения контракта на выполнение комплексных кадастровых работ заказчик комплексных кадастровых работ обеспечивает информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения комплексных кадастровых работ путем:

1) размещения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование) соответствующих правовых актов органов власти;

2) размещения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ на своем официальном сайте в Интернете (при наличии официального сайта);

3) размещения или обеспечения размещения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ иным возможным способом;

4) направления извещения в орган кадастрового учета для размещения на его официальном сайте в Интернете.

2. Исполнитель комплексных кадастровых работ направляет извещение о начале выполнения комплексных кадастровых работ по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ (при наличии таких сведений в государственном кадастре недвижимости).

3. Исполнительный орган власти, орган кадастрового учета не более чем в течение трех рабочих дней со дня получения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ размещают такое извещение на своих официальных сайтах в Интернете (при их наличии). Такое извещение должно быть доступно для прочтения в течение не менее чем 30 дней со дня его размещения. Указанный исполнительный орган власти обеспечивает опубликование извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов власти, иной официальной информации.

4. В извещении о начале выполнения комплексных кадастровых работ в соответствии с контрактом на выполнение комплексных кадастровых работ должны быть указаны:

1) сведения о населенном пункте, уникальные учетные номера, а также иные сведения, позволяющие определить местоположение территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы;

2) планируемый период выполнения комплексных кадастровых работ и график их выполнения;

3) сведения о заказчике комплексных кадастровых работ, в том числе его адрес и (или) адрес электронной почты, номер контактного телефона;

4) сведения об исполнителе комплексных кадастровых работ, в том числе его адрес и (или) адрес электронной почты, номер контактного телефона.

5. Форма извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ устанавливается компетентным органом.

6. Если в отношении объектов недвижимости планируется выполнение комплексных кадастровых работ, правообладатели этих объектов недвижимости вправе представить в письменной форме в течение 30 рабочих дней со дня опубликования извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ исполнителю комплексных кадастровых работ сведения об адресе правообладателя и (или) об адресе электронной почты правообладателя. В отношении объектов недвижимости, которые расположены на территории выполнения комплексных кадастровых работ, заинтересованные лица вправе предоставить в установленном порядке документы или их копии, устанавливающие или подтверждающие права лиц на эти объекты недвижимости.

7. Исполнитель комплексных кадастровых работ обязан представить в орган кадастрового учета для внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости:

1) заявление о внесении сведений об объектах недвижимости с приложением документов или их копий, полученных от указанных в пункте 6 настоящей статьи лиц и заверенных в установленном порядке, устанавливающих или подтверждающих права на объекты недвижимости, которые расположены на территории выполнения комплексных кадастровых работ, – до дня начала разработки проекта карты-плана территории;

2) заявление об учете адреса правообладателя с приложением сведений об адресе и (или) адресе электронной почты – не менее чем за пять дней до дня опубликования, размещения или направления извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, содержащего в том числе уведомление о завершении подготовки проекта карты-плана территории.

Статья 32. Особенности уточнения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ

При выполнении комплексных кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков оно определяется в соответствии с

утвержденным в установленном порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таких земельных участках местоположение их границ определяется в соответствии с требованиями национального законодательства.

Статья 33. Определение местоположения границ земельных участков, устанавливаемых при выполнении комплексных кадастровых работ

Местоположение границ образуемых земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, или земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, определяется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке.

Статья 34. Порядок согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ

1. Согласование местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется согласительной комиссией.

2. В состав согласительной комиссии включаются представители:

1) исполнительного органа государственной власти;

2) органа кадастрового учета;

3) органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

4) другие представители в соответствии с национальным законодательством.

3. Регламент работы согласительной комиссии утверждается исполнительным органом государственной власти.

4. К полномочиям согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполняются комплексные кадастровые работы, относятся:

1) рассмотрение возражений заинтересованных лиц относительно местоположения границ земельных участков;

2) подготовка заключения согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений заинтересованных лиц относительно местоположения границ земельных участков, в том числе о нецелесообразности изменения проекта карты-плана территории в случае необоснованности таких возражений или о необходимости изменения исполнителем комплексных кадастровых работ карты-плана территории в соответствии с такими возражениями;

3) оформление акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ;

4) разъяснение заинтересованным лицам возможности разрешения земельного спора о местоположении границ земельных участков в судебном порядке.

5. В целях обеспечения ознакомления заинтересованных лиц с установленным при выполнении комплексных кадастровых работ местоположением границ земельных участков заказчик комплексных кадастровых работ размещает соответствующие сведения в официальных источниках информации.

6. Согласительная комиссия обеспечивает ознакомление любых лиц с проектом карты-плана территории, в том числе в форме документа на бумажном носителе, в соответствии с регламентом работы согласительной комиссии.

7. На заседании согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков представляется проект карты-плана территории, разъясняются результаты выполнения комплексных кадастровых работ, порядок согласования местоположения границ земельных участков и регламент работы согласительной комиссии.

8. Возражения заинтересованного лица могут быть представлены в письменной форме в согласительную комиссию.

9. Акты согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ и заключения согласительной комиссии оформляются согласительной комиссией в форме документов на бумажном носителе, которые хранятся органом, сформировавшим согласительную комиссию.

10. При согласовании местоположения границ или частей границ земельного участка в рамках выполнения комплексных кадастровых работ местоположение таких границ или их частей считается:

1) согласованным, если возражения относительно местоположения границ или частей границ земельного участка не представлены заинтересованными лицами, а также в случае, если местоположение таких границ или частей границ установлено на основании вступившего в законную силу судебного акта, в том числе в связи с рассмотрением земельного спора о местоположении границ земельного участка;

2) спорным, если возражения относительно местоположения границ или частей границ земельного участка представлены заинтересованными лицами, за исключением случаев, если земельный спор о местоположении границ земельного участка был разрешен в судебном порядке.

11. По результатам работы согласительной комиссии составляется протокол заседания согласительной комиссии, форма и содержание которого утверждаются компетентным органом, а также составляется заключение согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков.

12. Земельные споры о местоположении границ земельных участков, не урегулированные в результате предусмотренного настоящей статьей согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполнены комплексные кадастровые работы, после оформления акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ разрешаются в судебном порядке.

13. Наличие или отсутствие утвержденного заключения согласительной комиссии не препятствует обращению заинтересованных лиц в суд для разре-

шения земельных споров о местоположении границ земельных участков, расположенных на территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы.

Принят на сорок шестом
пленарном заседании
Межпарламентской Ассамблеи
государств — участников СНГ
(постановление № 46-7 от 27 марта 2017 года)