С. А. Сапёров

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ОБОРОТ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ ДЛЯ ВУЗОВ

Рекомендовано Учебно-методическим отделом высшего образования в качестве учебного пособия для студентов высших учебных заведений, обучающихся по юридическим, экономическим, инженерно-техническим направлениям

Книга доступна на образовательной платформе «Юрайт» urait.ru, а также в мобильном приложении «Юрайт.Библиотека»

Москва ▪ Юрайт ▪ 2021

УДК 349.4(075.8)
ББК 67.407.1я73
С19

***Автор*:**

Сапёров Сергей Анатольевич — заместитель генерального директора по правовым вопросам ПАО «РКК „Энергия"».

Сапёров, С. А.

С19 Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений. Оборот и использование недвижимости : учебное пособие для вузов / С. А. Сапёров. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 394 с. — (Высшее образование). — Текст : непосредственный.

ISBN 978-5-534-14317-1

В учебном пособии системно рассматриваются практические правовые вопросы, связанные с землеустройством и строительством, представлены обоснованные необходимыми ссылками на нормативные документы определения наиболее важных институтов и понятий.

Книга предназначена для юристов, специализирующихся в земельном и градостроительном праве, а также для студентов юридических специальностей.

УДК 349.4(075.8)
ББК 67.407.1я73

Все права защищены. Никакая часть данной книги не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме без письменного разрешения владельцев авторских прав.

ISBN 978-5-534-14317-1

© Сапёров С. А., 2021
© ООО «Издательство Юрайт», 2021

Оглавление

Список сокращений 7

Тема 1. Объекты недвижимости. Индивидуальное определение недвижимости в качестве вещей и объектов права 9

1.1. Земельные участки 9
1.2. Здания и сооружения 11
1.3. Части зданий и сооружений 17
1.4. Объекты незавершенного строительства 21
1.5. Индивидуальное определение объектов недвижимости 23

Тема 2. Правоотношения, связанные с использованием и оборотом недвижимости, как правовое явление 39

2.1. Отрасли российского права 39
2.2. Правоотношения, связанные с использованием и оборотом недвижимости, в системе российского права 43

Тема 3. Правовое регулирование использования и оборота недвижимости на территориях действия градостроительного права 64

3.1. Территориальное планирование 65
3.2. Градостроительное зонирование 78
3.2.1. Карты градостроительного зонирования 80
3.2.2. Градостроительные регламенты 85
3.2.3. Порядок применения правил землепользования и застройки 91
3.3. Планировка территорий 93
3.3.1. Проект планировки 93
3.3.2. Проект межевания 100
3.4. Комплексное и устойчивое развитие территорий 107
3.4.1. Договор о развитии застроенных территорий 108
3.4.2. Договор о комплексном освоении территории 110
3.4.3. Договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья 112
3.4.4. Договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья 115
3.4.5. Договор о комплексном развитии территории 116
3.4.6. Градостроительные документы в качестве землеустроительной документации 123

Тема 4. Правоотношения, связанные с использованием и оборотом недвижимости на землях лесного, водного фондов и на землях сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения 131
4.1. Земли лесного фонда 131
4.2. Земли водного фонда 145
4.3. Земли сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения 149

Тема 5. Правоотношения, связанные с использованием и оборотом земельных участков 167
5.1. Право собственности на земельные участки 167
5.1.1. Право частной собственности на земельные участки 167
5.1.2. Государственная собственность на земельные участки 170
5.1.3. Муниципальная собственность на земельные участки 175
5.1.4. Приобретение и прекращение прав собственности на земельные участки 179
5.1.5. Права и обязанности собственников по использованию земельных участков 202
5.2. Сервитуты 212
5.2.1. Публичные сервитуты 212
5.2.2. Частные сервитуты 219
5.3. Аренда земельных участков 221
5.4. Право постоянного (бессрочного) пользования и право безвозмездного пользования земельными участками 234

Тема 6. Правоотношения, связанные с использованием и оборотом капитальных объектов. Часть I (общие вопросы, инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство) 240
6.1. Общие вопросы 240
6.2. Инженерные изыскания 243
6.3. Архитектурно-строительное проектирование 278
6.3.1. Проектная документация 278
6.3.2. Рабочая документация 291
6.3.3. Порядок подготовки проектной и рабочей документации . 294
6.3.4. Экспертиза проектной документации 306
6.4. Получение разрешения на строительство 313

Тема 7. Правоотношения, связанные с использованием и оборотом капитальных объектов. Часть II (строительство, эксплуатация и снос) 320
7.1. Строительство капитальных объектов 320
7.1.1. Общие вопросы 320
7.1.2. Обязанности сторон по договору строительного подряда..... 325
7.1.3. Строительный контроль 340
7.1.4. Строительная исполнительная документация 344

7.1.5. Государственный строительный надзор 346
7.1.6. Ввод объекта в эксплуатацию 354
7.2. Эксплуатация капитальных объектов 363
7.2.1. Общие вопросы 363
7.2.2. Техническое обслуживание и текущий ремонт 365
7.2.3. Требования к эксплуатации капитальных объектов 369
7.2.4. Техническая эксплуатационная документация 371
7.3. Снос капитальных объектов 376
7.3.1. Признание многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу по установленным правилам 376
7.3.2. Снос капитальных объектов при реализации программ по комплексному и устойчивому развитию территорий по инициативе органов местного самоуправления или схожих с ними по содержанию программ 383
7.3.3. Снос капитальных объектов по решению их собственника 387

Список сокращений

АПК РФ — Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации

БК РФ — Бюджетный кодекс Российской Федерации

ВАС РФ — Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

ВГС — высокоточная геодезическая сеть

ВЗК РФ — Воздушный кодекс Российской Федерации

ВК РФ — Водный кодекс Российской Федерации

ВС РФ — Верховный Суд Российской Федерации

ГК РФ — Гражданский кодекс Российской Федерации

ГрК РФ — Градостроительный кодекс Российской Федерации

ГПК РФ — Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации

ЖК РФ — Жилищный кодекс Российской Федерации

ЗК РФ — Земельный кодекс Российской Федерации

ЗОС — заключение о соответствии

ЕГРН — Единый государственный реестр недвижимости

ЕГРЮЛ — Единый государственный реестр юридических лиц

ИАИС ОГД — интегрированная автоматизированная информационная система обеспечения градостроительной деятельности города Москвы

ИСОГД МО — информационная система обеспечения градостроительной деятельности Московской области

КоАП РФ — Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

КС РФ — Конституционный Суд Российской Федерации

НК РФ — Налоговый кодекс Российской Федерации

НОСТРОЙ — Национальное объединение строителей

ОАТИ — Объединение административно-технических инспекций города Москвы

ОКВЭД — Общероссийский классификатор видов экономической деятельности

СГС-1 — спутниковая геодезическая сеть 1 класса

СК — Судебная коллегия

СК РФ — Семейный кодекс Российской Федерации

СНиП — строительные нормы и правила

СП — свод правил

ТК РФ — Трудовой кодекс Российской Федерации

УИК РФ — Уголовно-исполнительный кодекс Российской Федерации

УК РФ — Уголовный кодекс Российской Федерации

УПК РФ — Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации

ФАГС — фундаментальная астрономо-геодезическая сеть

Тема 1
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ. ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В КАЧЕСТВЕ ВЕЩЕЙ И ОБЪЕКТОВ ПРАВА

Недвижимость, или **недвижимое имущество,** — это прежде всего[1]:

1) земельные участки;

2) здания и сооружения, прочно связанные с землей, так что их перемещение невозможно без причинения им несоразмерного вреда;

3) части зданий и сооружений — помещения в них и машиноместа, если они юридически обособлены, имеют самостоятельное назначение и потребительскую ценность;

4) объекты незавершенного строительства.

1.1. Земельные участки

Земельные участки — части земной поверхности, обособленные и определенные в качестве индивидуально-определенных вещей и объектов права посредством юридически значимых признаков и характеристик[2].

Упомянутые признаки и характеристики устанавливаются по специальным правилам в системе государственного кадастрового учета (от франц. *cadastre* — список, реестр, свод). Это специальная система внесения юридически значимых сведений об объектах недвижимости в **Единый государственный реестр недвижимости** (ЕГРН) — государственный свод данных об учтенном недвижимом имуществе[3]. Пер-

---

[1] Часть 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

[2] Часть 1 ст. 130, ч. 1 ст. 607 ГК РФ; ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ); ч. 2 ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

[3] Части 2, 7 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

вую его часть составляет кадастр недвижимости — свод таких сведений со всей страны[1].

ЕГРН ведется в качестве федеральной государственной общедоступной информационной системы по правилам, установленным уполномоченным государственным органом — Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)[2].

Основными юридически значимыми ***признаками и характеристиками земельных участков*** являются:

— *кадастровый номер* — уникальный, не повторяющийся во времени и на территории России номер, присваиваемый в установленном законом порядке каждому вновь образованному земельному участку как объекту недвижимости при внесении сведений о нем в ЕГРН[3];

— *геодезические координаты характерных точек, устанавливающих местоположение границ земельного участка при его образовании*[4]. Их определяют кадастровые инженеры в ходе кадастровых работ по установленным правилам[5]. Эти точки делят границу земельного участка на части, представляющие собой прямые отрезки, и образуют вершины углов между ними[6]. Если двигаться вдоль границы, то в этих точках нужно поворачивать. Отсюда второе название таких точек — поворотные.

Эти признаки и характеристики являются основными, так как с правовой точки зрения земельные участки — это пронумеро-

---

[1] Часть 2 ст. 7, ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

[2] Часть 1, п. 2 ч. 2 ст. 3, ч. 5, 7—9 ст. 7 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; п. 1, 5.1.2, 5.4, 5.26.1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утв. постановлением Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 (с изм. и доп.); порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.).

[3] Части 1, 5 ст. 5, п. 2 ч. 4 ст. 8, п. 2 ч. 3, п. 8—10 ч. 4 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; подп. 2 п. 21 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.); Порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ, утв. приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2015 г. № 877 (с изм. и доп.).

[4] Часть 2, п. 3 ч. 4 ст. 8, ч. 8 ст. 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; подп. 6 п. 21, подп. 1 п. 23 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.).

[5] Часть 4.1 ст. 1, ст. 29, 35, 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности».

[6] Часть 8 ст. 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; п. 3 Правил установления на местности границ объектов землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 20 августа 2009 г. № 688 (с изм. и доп.).

ванные и разграниченные участки земной поверхности. Система, по которой осуществляется нумерация и в которую вносятся данные о границах при их установлении, — это и есть **государственный кадастровый учет**.

Основные юридически значимые документы, удостоверяющие статус земельных участков и права на них согласно закону, — ***выписки из ЕГРН***[1]. Помимо них, могут иметь значение еще и оформленные в соответствии с установленными требованиями межевые планы земельных участков.

Межевой план — документ, содержащий сведения о земельном участке, необходимые для его кадастрового учета (карты, координаты характерных точек границ и др.)[2]. На основании межевых планов, составленных кадастровыми инженерами, осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков. Почти вся информация из межевого плана содержится в выписке из ЕГРН. Однако в случае возникновения споров о местоположении границ участков межевые планы могут иметь важное значение, так как в них содержатся акты согласования границ с правообладателями соседних участков[3]. Именно межевые планы являются основными документами, по которым разрешаются подобные судебные споры[4].

1.2. Здания и сооружения

Здания и сооружения — это результаты строительства, представляющие собой строительные системы (соразмерные элементам ландшафта искусственные неподвижные объекты), состоящие

---

[1] Статьи 8.1, 131 ГК РФ; ч. 2 ст. 11.2, ст. 25, 26 ЗК РФ; ч. 1 ст. 28, ч. 7, 8 ст. 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; формы выписок из ЕГРН и порядок их заполнения, утв. приказами Минэкономразвития России от 25 декабря 2015 г. № 975 (с изм. и доп.) и от 20 июня 2016 г. № 378 (с изм. и доп.).

[2] Пункт 7 ч. 2 ст. 14, ст. 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; приказ Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (с изм. и доп.) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

[3] Пункт 7 ч. 2 ст. 14, ч. 3, 7 ст. 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; ст. 37, 39, ч. 1 ст. 40 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности».

[4] Кассационные определения Судебной коллегии (СК) по административным делам Верховного Суда Российской Федерации (ВС РФ) от 12 апреля 2018 г. № 44-КГ18-4, от 11 мая 2018 г. № 18-КГ18-27; определения СК по гражданским делам ВС РФ от 21 марта 2017 г. № 55-КГ17-1, от 20 июня 2017 г. № 38-КГ17-5; определения СК по экономическим спорам ВС РФ от 6 февраля 2017 г. № 310-ЭС16-10203, от 2 октября 2018 г. № 308-КГ18-6724; определения ВС РФ от 14 июня 2016 г. № 301-КГ16-6017, от 21 декабря 2016 г. № 310-ЭС16-10203, от 20 февраля 2017 г. № 309-ЭС16-20537, от 18 июня 2019 г. № 308-ЭС19-8538.

из взаимосвязанных строительных конструкций — частей здания или сооружения, выполняющих несущие, ограждающие и иные функции. Они могут иметь надземные и подземные части[1].

Здание — это всегда объемная строительная система с помещениями.

Помещение — часть здания, ограниченная ограждающими строительными конструкциями, предназначенная для проживания и деятельности людей, размещения производств, хранения продукции и содержания животных.

В здании всегда имеются **сети и системы инженерно-технического обеспечения** — системы коммуникаций, оборудования и сооружений, выполняющие функции водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газо- и электроснабжения, связи, информатизации, мусороудаления, вертикального перемещения (лифты и эскалаторы) или функции обеспечения безопасности[2].

Сооружение — более широкое понятие, включающее в себя и здания. Сооружения бывают не только объемными, но и плоскостными или линейными строительными системами, т. е. без помещений, но протяженными в пространстве на многие километры (плотина, мост, трубопровод и пр.). Они могут быть предназначены для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов. Сооружения могут не иметь сетей и систем инженерно-технического обеспечения[3].

Говоря о зданиях и сооружениях, правильнее говорить о зданиях и прочих сооружениях или только о сооружениях. Однако здания — это самая важная и значимая разновидность сооружений. Подавляющее большинство всего построенного — именно здания. Прочих разновидностей относительно немного. Поэтому в нормативных правовых актах и распорядительных документах принято говорить о зданиях и сооружениях.

Здания и сооружения являются результатом строительства, т. е. строительно-монтажных работ, выполненных по правилам Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ). Это озна-

---

[1] Пункты 6, 14, 20, 21, 23, 24 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ (с изм. и доп.) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; п. 3.1.2—3.1.4, 4.1.1 ГОСТ Р 58033-2017. Здания и сооружения. Словарь. Часть 1. Общие термины; решения ВС РФ от 19 июня 2019 г. № АКПИ19-260 и от 18 июля 2019 г. № АКПИ19-367; Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 20 мая 2019 г. № 31-КГ19-1; апелляционные определения СК по административным делам ВС РФ от 5 июня 2019 г. № 73-АПА19-2 и от 14 июня 2019 г. № 83-АПА19-8; кассационные определения СК по административным делам ВС РФ от 11 апреля 2019 г. № 6-КА19-1 и от 29 мая 2019 г. № 127-КА19-3; Определение ВС РФ от 13 июля 2018 г. № 305-ЭС18-9363.

[2] Там же.

[3] Там же.

чает создание и введение их в эксплуатацию на основании установленных законом разрешительных документов, под контролем в определенных законом формах, с оценкой и удостоверением соответствия результатов работ требованиям технических регламентов[1].

Отнесение зданий и сооружений к объектам недвижимости, т. е. оценка прочности их связи с землей и возможности их перемещения, — оценочная категория[2]. Одни из них относятся к объектам недвижимости, другие — нет. Соответствующие критерии выработаны судебной практикой.

Наиболее значимым критерием является наличие у зданий и сооружений заглубленного фундамента, т. е. той части конструкции, которая связывает строение с грунтовым основанием. Это подчеркивает, что определяющим признаком объекта недвижимости является его *связь с землей*[3]. То, что такое значение имеет именно фундамент, связано с тем, что речь идет об укорененной в земле, неподвижной конструкции, которая не может быть самодостаточной, но может быть только нижней частью сооружаемого над ней объекта, передающей нагрузку от него на грунт. Поэтому объектами недвижимости не могут быть, например, замощения или долговременные искусственные покрытия на земле (асфальтовое, плиточное и др.)[4]. Эти объекты хотя и являются результатом градостроительной деятельности, но относятся к элементам благоустройства территории[5].

---

[1] Статья 39 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ (с изм. и доп.) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийский классификатор основных фондов; апелляционные определения СК по административным делам ВС РФ от 27 февраля 2019 г. № 9-АПГ18-21, от 3 апреля 2019 г. № 78-АПА19-1 и от 7 августа 2019 г. № 18-АПА19-44; определения ВС РФ от 18 января 2019 г. № 306-ЭС18-23011, от 11 апреля 2019 г. № 308-ЭС19-3659, от 17 июня 2019 г. № 308-ЭС19-8831 и от 22 августа 2019 г. № 304-ЭС19-13865.

[2] Письмо Минэкономразвития России от 16 марта 2016 г. № ОГ-Д23-3182.

[3] Пункт 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»; п. 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за I кв. 2012 года, утв. Президиумом ВС РФ 20 июня 2012 г.; определение понятия «**фундамент**» см.: п. 5.1.1 ГОСТ Р 58033-2017. Здания и сооружения. Словарь. Часть 1. Общие термины.

[4] Пункт 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ); п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»; определения СК по экономическим спорам ВС РФ от 30 сентября 2015 г. № 303-ЭС15-5520, от 7 апреля 2016 г. № 310-ЭС15-16638, от 10 июня 2016 г. № 304-КГ16-761; определения ВС РФ от 22 февраля 2018 г. № 309-ЭС17-23136, от 13 июля 2018 г. № 305-ЭС18-9363.

[5] Пункт 1 ст. 1 ГрК РФ; п. 6.11, 6.14—6.17, 6.22—6.24 СП 82.13330.2016. Благоустройство территорий; п. 3.2, 3.8, 5.8, 5.9 СП 403.1325800.2018. Территории производственного назначения. Правила проектирования благоустройства; постановления ВС РФ от 12 сентября 2014 г. № 307-АД14-566 и от 6 марта 2015 г. № 304-АД15-191; определения ВС РФ от 25 марта 2016 г. № 308-ЭС16-1155, от 21 августа 2018 г. № 307-ЭС18-12381.

В градостроительном законодательстве неразрывно связанные с землей здания и сооружения называются **объектами капитального строительства** (от лат. *capitalis* — главный, доминирующий, основной; далее — капитальные объекты). Они отличаются от некапитальных строений и сооружений, конструкция которых допускает их демонтаж и перемещение без несоразмерного ущерба их назначению[1]. Некапитальные строения и сооружения в нормативных правовых актах также называются **временными строениями и сооружениями**[2].

Относящиеся к объектам недвижимости здания и сооружения также определяются в качестве индивидуально-определенных вещей и объектов права посредством юридически значимых ***признаков и характеристик***. Основные из них:

— *кадастровый номер* — уникальный, не повторяющийся во времени и на территории России номер, присваиваемый в установленном законом порядке каждому введенному в эксплуатацию зданию или сооружению как объекту недвижимости при внесении сведений о нем в ЕГРН[3];

— *геодезические координаты характерных точек контуров зданий или сооружений на земельных участках*, а также координаты характерных точек их отдельных надземных или подземных частей. Они определяются кадастровыми инженерами в ходе проведения кадастровых работ по установленным правилам[4].

В отличие от земельных участков, здания и сооружения представляют собой возвышающиеся над землей и уходящие под землю объемные конструкции. Поэтому совокупность характерных точек их контуров и отдельных частей выбирается таким образом, чтобы обеспечить пространственное описание объектов с учетом их высоты и глубины[5]. Такой контур на земельном участке определяется

---

[1] Пункты 10, 10.2 ст. 1 ГрК РФ; п. 1 ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

[2] Решение ВС РФ от 5 декабря 2018 г. № АКПИ18-1010; Определение Апелляционной коллегии ВС РФ от 14 марта 2019 г. № АПЛ19-59; Определение ВС РФ от 12 апреля 2019 г. № 309-ЭС19-3619.

[3] Части 1, 5 ст. 5, п. 2 ч. 4 ст. 8, п. 1 ч. 5 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; подп. 2 п. 26, подп. 2 п. 29 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.); Порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ, утв. приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2015 г. № 877 (с изм. и доп.).

[4] Части 4.1, 4.2 ст. 1, ст. 29, 35, 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности»; п. 28, 31 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.).

[5] Часть 4.2 ст. 1, ст. 29, 35, 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности».

как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ надземных и подземных конструкций здания или сооружения на горизонтальную плоскость на уровне примыкания к поверхности земли[1].

Кроме того, согласно закону, по желанию собственника объекта (заказчика кадастровых работ) его местоположение может быть дополнительно установлено посредством пространственного описания конструктивных элементов на высоте и глубине[2]. Это особенно актуально в условиях плотной городской застройки, где здания непосредственно примыкают друг к другу, а их надземные и подземные части могут различным и часто весьма причудливым образом соединяться, переходя одна в другую. Также это может быть важно при разграничении прав на подземные сооружения, в которых проложены сети и системы инженерно-технического обеспечения. В этом случае в правоустанавливающих документах предусмотрено определение координат характерных точек пересечения проекций конструктивных элементов одних зданий и сооружений на различных уровнях с проекциями конструктивных элементов соседних или смежных с ними зданий и сооружений[3].

Эти признаки являются основными. С правовой точки зрения если земельные участки — это пронумерованные и разграниченные участки земной поверхности, то здания и сооружения — это расположенные на этих участках и занимающие определенную их часть и часть пространства над и под ними пронумерованные капитальные объекты, законченные строительством. Установление их местоположения и нумерация осуществляются в системе государственного кадастрового учета.

---

[1] Пункт 34 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утв. приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (с изм. и доп.); письмо Минэкономразвития России от 2 июня 2017 г. № ОГ-Д23-6556 «Относительно порядка определения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана, составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953».

[2] Часть 5 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

[3] Пункты 28, 31 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.); п. 34 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утв. приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (с изм. и доп.); п. 3 разд. 5.1 выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 25 декабря 2015 г. № 975 (с изм. и доп.); п. 89—99 Порядка заполнения выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и представляемых в электронном виде, утв. приказом Минэкономразвития России от 25 декабря 2015 г. № 975 (с изм. и доп.).

Кадастровый учет зданий и сооружений, по общему правилу, осуществляется после кадастрового учета земельных участков, на которых они расположены[1].

Основные юридически значимые документы, удостоверяющие статус зданий и сооружений, а также права на них по закону, — ***выписки из ЕГРН***[2]. Помимо этого, могут иметь значение оформленные в установленном порядке технические планы зданий и сооружений.

Технический план для капитального объекта, как и межевой план для земельных участков, — документ, содержащий сведения о капитальном объекте, необходимые для его кадастрового учета (карты расположения на земельном участке, координаты характерных точек его контура и др.)[3]. На основании технических планов, составленных кадастровыми инженерами, осуществляется ввод в эксплуатацию построенных и реконструированных зданий и сооружений, а также их государственный кадастровый учет[4].

Почти вся значимая информация о здании или сооружении из технического плана содержится в выписке из ЕГРН. Однако как межевые планы земельных участков могут оказаться полезными при спорах о местоположении их границ, так и технические планы могут быть полезны в случае споров между собственниками соседних и смежных зданий, сооружений и земельных участков при разграничении прав и ответственности за примыкающие друг к другу надземные и подземные конструкции объектов. В технических планах представлена более подробная информация о характерных точках пересечения контуров конструкций соседних и смежных объектов, их предельной глубине и высоте[5]. Споры о разграничении частей капитальных объектов, принадлежащих разным собственникам, или

---

[1] Пункт 10, подп. 7 п. 26, подп. 7 п. 29 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.).

[2] Статьи 8.1, 131 ГК РФ; ч. 1 ст. 28, ч. 7, 8 ст. 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; формы выписок из ЕГРН и порядок их заполнения, утв. приказами Минэкономразвития России от 25 декабря 2015 г. № 975 (с изм. и доп.) и от 20 июня 2016 г. № 378 (с изм. и доп.).

[3] Пункт 7 ч. 2 ст. 14, ст. 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; приказ Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (с изм. и доп.) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

[4] Пункт 12 ч. 3, ч. 10.1, 11 ст. 55 ГрК РФ; п. 7 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

[5] См.: Раздел «Описание местоположения объекта недвижимости» в форме технического плана, утв. приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (с изм. и доп.); п. 34 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утв. приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (с изм. и доп.).

при частичном размещении таких объектов на чужих земельных участках разрешаются судами на основании технических планов[1].

1.3. Части зданий и сооружений

Части зданий и сооружений — помещения в них и машиноместа, которые могут быть объектами недвижимости, если они находятся в капитальных объектах, юридически обособлены и имеют самостоятельное назначение[2].

Помещение — часть объема здания или сооружения, ограниченная (обособленная) ограждающими строительными конструкциями, имеющая определенное назначение, с описанными в установленном законом порядке границами[3].

Машино-место — предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, границы которой могут быть условны (зона), но они также должны быть описаны в установленном законом порядке[4].

Местоположение границ помещений и машино-мест, согласно закону, устанавливается посредством графического отображения геометрической фигуры, образуемой границами помещения или машино-места на плане этажа или части здания. Такие планы разрабатываются в составе проектной документации по установленной форме согласно п. 5.3 ГОСТ 21.501-2018[5].

Для помещений указанную фигуру образуют внутренние стороны их наружных стен[6]. Границы машино-мест обозначаются раз-

---

[1] См.: Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25 мая 2018 г. № Ф04-1619/18 по делу № А46-1269/2016; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 9 октября 2018 г. № Ф09-5809/18 по делу № А60-41795/2017.

[2] Часть 1 ст. 130 ГК РФ; п. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ (с изм. и доп.) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

[3] Пункт 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ (с изм. и доп.) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; письмо Минэкономразвития России от 24 февраля 2014 г. № Д23и-501 «Относительно признания помещений изолированными или обособленными от других помещений в здании или сооружении».

[4] Часть 1 ст. 130 ГК РФ; п. 29 ст. 1 ГрК РФ.

[5] ГОСТ 21.501-2018. Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений.

[6] Части 6—6.2 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости». Требования к содержанию и оформлению планов этажей, согласно ч. 13 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.), установлены п. 58—64 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утв. приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (с изм. и доп.).

меткой, нанесенной на поверхность пола, на которой они находятся. По желанию собственника эти границы могут быть закреплены специальными долговременными метками (вмурованными в бетон металлическими марками и др.) с определением геодезических координат этих меток[1]. Законом установлены предельные минимальные и максимальные размеры машино-мест[2].

Машино-места — это единственное исключение, когда отдельным объектом недвижимости может быть часть помещения в здании, конструктивно необособленная, границы которой лишь условно обозначены[3]. Во всех остальных случаях часть помещения не может быть самостоятельным объектом недвижимости и не может быть поставлена на кадастровый учет, если ее нельзя обособить ограждающими строительными конструкциями[4]. Вопросы подобного рода часто возникают в отношении площадок на складах или в торговых залах.

Каждое должным образом обособленное помещение или машино-место определяется в качестве объекта недвижимости следующими юридически значимыми ***признаками и характеристиками***:

— *кадастровым номером* — уникальным, не повторяющимся во времени и на территории России номером, который присваивается в установленном законом порядке каждому помещению или машино-месту при постановке на государственный кадастровый учет зданий, в которых они расположены, или при их образовании (ограждении некапитальными стенами, разметке на полу) в помещениях, уже поставленных ранее на кадастровый учет[5];

Кроме того, указанные требования к составлению планов этажей и экспликаций установлены в п. 5.3 ГОСТ 21.501-2018. Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений, а также формой 2 в приложении А к нему.

[1] Части 6.2, 6.3 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

[2] Часть 6.2 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; приказ Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места».

[3] Пункт 34 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; письмо Минэкономразвития России от 3 апреля 2017 г. № Д23и-1803.

[4] Пункт 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (ВАС РФ) от 5 ноября 2009 г. № 134; Постановление Президиума ВАС РФ от 7 сентября 2010 г. № 2472/10; определения ВАС РФ от 21 января 2010 г. № ВАС-17757/09, от 29 февраля 2012 г. № ВАС-1156/12, от 18 ноября 2013 г. № ВАС-15596/13 и от 4 апреля 2014 г. № ВАС-3339/14.

[5] Пункт 1 ч. 3, п. 4 ч. 5 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; подп. 13 п. 26, подп. 12 п. 29, подп. 2, 6, 14 п. 35, подп. 2, 7 п. 37.1 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.).

— *изображением геометрической фигуры, образуемой границами помещения или машино-места на плане этажа или части здания* (это изображение составляется по установленным правилам согласно п. 5.3 ГОСТ 21.501-2018), или *геодезическими координатами долговременных меток, закрепляющих границы машино-места* (если соответствующие кадастровые работы выполнялись по желанию его собственника)[1].

Эти признаки являются основными. Если здания и сооружения с правовой точки зрения — это пронумерованные, законченные строительством капитальные объекты, расположенные на земельных участках и занимающие определенную их часть и часть пространства над и под ними, то помещения и машино-места — обособленные и пронумерованные части пространства этих капитальных объектов. Установление их местоположения и нумерация осуществляются в системе государственного кадастрового учета.

В ЕГРН при описании местоположения помещений или машиномест воспроизводится полностью вся информация из составленных в отношении них технических планов, включая отдельные планы этажей с обозначенными их границами[2]. Также там указываются номера помещений и машино-мест согласно входящим в планы этажей экспликациям — специальным документам, содержащим пронумерованные перечни помещений или машино-мест на этих этажах с описаниями[3].

Кадастровый учет помещений и машино-мест, по общему правилу, осуществляется после кадастрового учета зданий и сооружений, в которых они расположены[4].

Основными юридически значимыми документами, удостоверяющими статус помещений и машино-мест как объектов недвижимости,

---

[1] Части 6—6.3 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости». Требования к содержанию и оформлению планов этажей, согласно ч. 13 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.), установлены п. 58—64 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утв. приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (с изм. и доп.).

[2] Пункты 37 и 37.3 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.); п. 2 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утв. приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (с изм. и доп.).

[3] Подпункт 6 п. 43, подп. 2 п. 48 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утв. приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (с изм. и доп.); форма 2 в приложении А к ГОСТ 21.501-2018. Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений.

[4] Пункт 10, подп. 4 п. 35, подп. 4 п. 37.1 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.).

а также права на них по закону, являются ***выписки из ЕГРН***[1]. В стандартной выписке для этого предусмотрены специальные разделы. В них по номерам в экспликациях перечисляются помещения и машино-места на каждом этаже с указанием их кадастровых номеров. В одном из таких разделов содержатся планы этажей с обозначенными границами помещений и машино-мест. Если местоположение машино-места обозначалось долговременными метками с определением их геодезических координат, то для отражения в выписке из ЕГРН этой информации в ней предусмотрен еще один специальный раздел[2].

Отдельную разновидность помещений как объектов недвижимости представляют собой жилые помещения — квартиры и комнаты.

Квартира — структурно обособленное жилое помещение, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении[3].

Квартира может иметь в своем составе несколько частей — **комнат**, предназначенных для непосредственного проживания граждан[4]. Каждая из них в качестве жилого помещения может быть отдельно зарегистрирована в ЕГРН и являться самостоятельным объектом недвижимости с отдельно оформленными на него правами[5].

В отличие от нежилых помещений, жилые помещения должны соответствовать нормативно установленным специальным требованиям для признания их пригодными для проживания[6].

---

[1] Статьи 8.1, 131 ГК РФ; ч. 1 ст. 28, ч. 7, 8 ст. 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; формы выписок из ЕГРН и порядок их заполнения, утв. приказами Минэкономразвития России от 25 декабря 2015 г. № 975 (с изм. и доп.) и от 20 июня 2016 г. № 378 (с изм. и доп.).

[2] См.: Форму выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 25 декабря 2015 г. № 975 (с изм. и доп.).

[3] Часть 3 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ).

[4] Часть 4 ст. 16 ЖК РФ.

[5] Пункт 8 ч. 4 ст. 8, п. 6 ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 9 февраля 2016 г. № 78-КГ15-44; Кассационное определение СК по административным делам ВС РФ от 27 декабря 2017 г. № 81-КГ17-24.

[6] Части 1—3 ст. 15 ЖК РФ; ст. 23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ (с изм. и доп.) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; п. 43—49 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утв. постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (с изм. и доп.); СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях.

Каких-то специальных отличий при определении жилых помещений в качестве объектов недвижимости, по сравнению с нежилыми помещениями, нет. Если речь идет о жилом помещении, то в системе государственного кадастрового учета в ЕГРН это обстоятельство отмечается особо[1]. Жилой статус помещения имеет большое значение в части государственной регистрации прав на него.

1.4. Объекты незавершенного строительства

Объекты незавершенного строительства — это те же здания и сооружения, строительство которых по каким-либо причинам не было завершено, т. е. их ввод в эксплуатацию не состоялся, и которые не являются предметом действующего договора строительного подряда[2].

Как и в случае со зданиями и сооружениями, к недвижимости могут быть отнесены не все объекты незавершенного строительства, а только те, которые неразрывно связаны с землей. Признаком этой неразрывности считается наличие у объекта углубленного фундамента.

Особенность объектов незавершенного строительства состоит в том, что у них с этой целью наличие фундамента оценивается не только качественно (есть или нет), но и количественно — по степени его завершенности. Под ***завершенным фундаментом*** понимают наличие как минимум законченных ростверка для свайных фундаментов или монолитной плиты для ленточных фундаментов[3]. Одного котлована с вбитыми сваями (свайного поля) недостаточно[4].

Соответствующие характеристики, позволяющие оценить конструкцию как фундамент и степень ее завершенности, определяются по прошедшей экспертизу проектной строительной документации,

---

[1] Пункт 10 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; подп. 3, 6 п. 36 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.).

[2] Письмо Минэкономразвития России от 16 февраля 2018 г. № ОГ-Д23-1407 «О разъяснении законодательства»; п. 16 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”»; Определение ВАС РФ от 29 сентября 2011 г. № ВАС-11948/11; Определение ВС РФ от 8 сентября 2016 г. № 303-ЭС14-8612.

[3] Ростверк или монолитная плита (фундаментная плита) — конструкции фундамента, передающие и распределяющие нагрузки от здания на сваи, которые в свою очередь передают ее на несущие слои грунта или непосредственно на грунт (п. 5.1.75, 5.1.81, 5.1.83—5.1.85 ГОСТ Р 58033-2017. Здания и сооружения. Словарь. Часть 1. Общие термины).

[4] Определение ВС РФ от 15 ноября 2018 г. № 307-ЭС17-16568.

представляющей эту конструкцию в готовом виде[1]. Информация о степени готовности объектов незавершенного строительства и их проектном назначении вносится в ЕГРН при государственном кадастровом учете таких объектов[2]. Она определяется кадастровым инженером при составлении технического плана на такой объект по особым правилам[3].

Объекты незавершенного строительства как объекты недвижимости определяются в качестве индивидуально-определенных вещей и объектов права посредством юридически значимых признаков и характеристик так же, как и сооружения. Основными такими ***признаками и характеристиками*** являются:

— *кадастровый номер* — уникальный, не повторяющийся во времени и на территории России номер, присваиваемый в установленном законом порядке объекту незавершенного строительства как объекту недвижимости, при внесении сведений о нем в ЕГРН[4];

— *геодезические координаты характерных точек контуров объектов незавершенного строительства на земельных участках*, а также *координаты характерных точек их отдельных надземных или подземных частей*. Они определяются кадастровыми инженерами в ходе проведения кадастровых работ по установленным правилам[5].

Выше было определено, что здания и сооружения — это расположенные на земельных участках и занимающие определенную их часть и часть пространства над и под ними пронумерованные капитальные объекты, законченные строительством. Объекты незавершенного строительства отличаются только тем, что их строительство не закончено. По сути, это те же сооружения, только их нельзя эксплуатировать. Вначале нужно достроить. Поэтому единственным существенным отличием порядка постановки на го-

---

[1] Определение ВС РФ от 17 июля 2017 г. № 305-ЭС17-8352; Определение СК по экономическим спорам ВС РФ от 22 мая 2018 г. № 308-ЭС17-21569.

[2] Пункты 11, 13 ч. 4 ст. 8, ч. 9 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

[3] Подпункт 16 п. 43 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утв. приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (с изм. и доп.).

[4] Части 1, 5 ст. 5, п. 2 ч. 4 ст. 8, п. 1 ч. 5 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; подп. 2 п. 32 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.); Порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ, утв. приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2015 г. № 877 (с изм. и доп.).

[5] Части 4.1, 4.2 ст. 1, ст. 29, 35, 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности»; п. 34 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.).

сударственный кадастровый учет объектов незавершенного строительства является то, что для составления технического плана с целью кадастрового учета и внесения данных в ЕГРН вместо разрешения на ввод объекта в эксплуатацию используется ***разрешение на строительство***[1].

Основными юридически значимыми документами, удостоверяющими статус объектов незавершенного строительства как объектов недвижимости, а также права на них по закону, являются ***выписки из ЕГРН***[2]. Так же, как для зданий и сооружений, для объектов незавершенного строительства оформляются технические планы, на основании которых осуществляется их государственный кадастровый учет. От технических планов сооружений они практически ничем не отличаются[3].

1.5. Индивидуальное определение объектов недвижимости

Индивидуальное определение объектов недвижимости при их обособлении и определении, как было указано выше, подразумевает установление в системе государственного кадастрового учета для каждой их разновидности двух основных признаков и характеристик: кадастрового номера и геодезических координат.

По общему правилу, **объекты недвижимости** — это части земной поверхности, а также расположенные на ней, над и под ней капитальные объекты с установленным пространственным местоположением и пронумерованные.

Очевидно, что наиболее значимым является **установление пространственного местоположения** земельных участков и капитальных объектов, имеющее объективную природу, материализованную в форме правового института. Присвоение кадастровых номеров как правовое явление носит субъективный характер. Номера сегодня могут быть одни, завтра — другие, а местоположение не изменится. Могут поменяться только способы его описания, но они, как следует из истории, не очень сильно изменились с тех пор, как Вил-

---

[1] Часть 10 ст. 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

О разрешениях на строительство и ввод объекта в эксплуатацию см.: ч. 1, 16 ст. 51, ч. 1, 12 ст. 55 ГрК РФ; приказ Минстроя России от 19 февраля 2015 г. № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

[2] Статьи 8.1, 131 ГК РФ; ч. 1 ст. 28, ч. 7, 8 ст. 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; формы выписок из ЕГРН и порядок их заполнения, утв. приказами Минэкономразвития России от 25 декабря 2015 г. № 975 (с изм. и доп.) и от 20 июня 2016 г. № 378 (с изм. и доп.).

[3] Статья 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

леброрд Снеллиус в 1617 г. впервые предложил метод триангуляции для проведения геодезических измерений[1].

Именно после этого в современном виде, как мы ее знаем сейчас, возникла геодезия (от греч. γεωδαισία — деление земли) — прикладная наука об определении пространственных характеристик местности и того, что на ней находится. В связи с этим правовая идентификация объектов недвижимости, по сути, представляет собой правовые формы и процедуры, посредством которых в системе государственного кадастрового учета устанавливается их местонахождение. Поэтому, согласно закону, данные в ЕГРН имеют геодезическую и картографическую основу, т. е. они основаны на выполненных по установленным правилам юридически значимых результатах геодезических и картографических работ[2].

Объекты недвижимости — единственная разновидность имущества, объективно определяемая посредством геодезических координат.

Как упоминалось выше, определение геодезических координат характерных точек границ земельных участков, контуров капитальных объектов на них, надземных и подземных частей этих объектов осуществляется кадастровыми инженерами в ходе кадастровых работ по специальным правилам[3]. Это разновидность землеустроительных работ[4].

Землеустройство — институт земельного права, включающий в себя мероприятия по установлению на местности границ объектов землеустройства, а также мероприятия по изучению и охране земель[5].

Землеустроительные мероприятия осуществляются по инициативе органов государственной власти, органов местного самоуправления, правообладателей земельных участков, а также по решениям судов[6].

Правообладатели земельных участков вправе проводить в отношении них любые мероприятия по землеустройству, если это не противоречит законодательству РФ. Порядок проведения землеустройства

---

[1] Виллеброрд Снеллиус (1580—1626) — голландский математик, физик и астроном.

[2] Статья 6 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

[3] Части 4.1, 4.2 ст. 1, ст. 29, 35, 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности»; п. 28, 31 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (с изм. и доп.).

[4] Часть 4.2 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности».

[5] Часть 1 ст. 68 ЗК РФ; ст. 1 Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ (с изм. и доп.) «О землеустройстве».

[6] Часть 1 ст. 69 ЗК РФ.

устанавливается законами и подзаконными нормативными правовыми актами на федеральном уровне и на уровне субъектов РФ[1].

Порядок установления на местности границ объектов землеустройства определяется федеральным законом, актами Правительства РФ и Минэкономразвития России[2]. В соответствии с этими актами такое установление выполняется посредством определения плоских прямоугольных геодезических координат их характерных точек[3]. Это предмет геодезических и картографических работ[4]. Они выполняются по правилам, представляющим собой особую область правового регулирования, в которой градостроительные и землеустроительные цели и задачи являются только их частью.

Геодезические координаты для землеустроительных и градостроительных целей определяются на основании геоцентрических систем координат. В России это система «**Параметры Земли 1990 года**» **ПЗ-90.02** и всемирная система геодезических параметров Земли — **WGS-84** (англ. World Geodetic System 1984)[5]. Геоцентрические системы координат — это системы, начало отсчета которых совпадает с центром масс Земли.

С помощью приемников глобальных навигационных спутниковых систем GPS (англ. Global Positioning System) или ГЛОНАСС в системах ПЗ-90.02 и WGS-84 определяются координаты мест на поверхности Земли как условного эллипсоида[6]. Их используют в международных

---

[1] Части 6, 7 ст. 69 ЗК РФ.

[2] Статьи 15, 17 Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ (с изм. и доп.) «О землеустройстве»; Правила установления на местности границ объектов землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 20 августа 2009 г. № 688 (с изм. и доп.); Порядок описания местоположения границ объектов землеустройства, утв. приказом Минэкономразвития России от 3 июня 2011 г. № 267 (с изм. и доп.).

[3] Пункт 3 Правил установления на местности границ объектов землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 20 августа 2009 г. № 688 (с изм. и доп.); п. 3 Порядка описания местоположения границ объектов землеустройства, утв. приказом Минэкономразвития России от 3 июня 2011 г. № 267 (с изм. и доп.).

Cм. также: Часть 8 ст. 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

[4] Часть 1 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[5] Пункты 3.1.17, 3.1.18 Руководящего технического материала РТМ 68-14-01 «Спутниковая технология геодезических работ. Термины и определения», утв. приказом Роскартографии от 24 апреля 2001 г. № 93-пр.

Использование уточненной версии государственной геоцентрической системы координат «Параметры Земли 1990 года» для решения навигационных задач осуществляется в Российской Федерации на основании распоряжения Правительства РФ от 20 июня 2007 г. № 797-р. Международное использование для морской и авиационной навигации всемирной системы геодезических параметров Земли — WGS-84 осуществляется после выпуска Рекомендаций № 3.2/1FANS/4 от 3 марта 1989 г. Совета международной гражданской авиации (ICAO — International Civil Aviation Organization).

[6] См.: ГОСТ 31379-2009. Глобальные навигационные спутниковые системы. Приемник персональный. Технические требования.

правовых документах, разграничивая между государствами морские пространства, акватории и континентальный шельф[1].

Геоцентрические системы координат используются для решения навигационных задач и обеспечения орбитальных полетов. Однако непосредственно использовать их для определения геодезических координат на поверхности Земли проблематично из-за возникающих искажений при переходе от геоцентрических координат к двумерному геодезическому картографированию на плоскости[2].

Поэтому для геодезических и картографических работ на территории России используется установленная актом Правительства РФ двумерная континентальная геодезическая система плоских прямоугольных координат **ГСК-2011** (государственная система координат)[3]. В целях ее установления и распространения на всю территорию Российской Федерации созданы государственная геодезическая сеть для определения широты и долготы и государственная нивелирная сеть для определения высот[4].

Государственная геодезическая сеть представляет собой совокупность расположенных на территории Российской Федерации геодезических пунктов для установления и распространения государственной системы координат, геодезических и картографических работ[5].

---

[1] Части 1, 2 ст. 1 Договора между Российской Федерацией и Королевством Норвегия о разграничении морских пространств и сотрудничестве в Баренцевом море и Северном Ледовитом океане (Мурманск, 15 сентября 2010 г.); ст. 5 Соглашения между Правительством Российской Федерации и Правительством Социалистической Республики Вьетнам о дальнейшем сотрудничестве в области геологической разведки и добычи нефти и газа на континентальном шельфе Социалистической Республики Вьетнам в рамках совместного российско-вьетнамского предприятия «Вьетсовпетро» (Ханой, 27 декабря 2010 г.); ст. 1, 2 Соглашения между Правительством Российской Федерации, Правительством Королевства Швеция и Правительством Литовской Республики о точке стыка границ исключительных экономических зон и континентального шельфа в Балтийском море (Вильнюс, 30 ноября 2005 г.).

[2] См.: Параметры Земли 1990 года (ПЗ-90.11) : специализированный справочник. М. : Военно-топографическое управление Генерального штаба Вооруженных Сил РФ, 2020; *Антонович К. М.* Использование спутниковых радионавигационных систем в геодезии : в 2 т. М. : ФГУП «Картгеоцентр», 2005. Т. 1. С. 37—67.

[3] Часть 2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; постановление Правительства РФ от 24 ноября 2016 г. № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы».

[4] Часть 2 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[5] Часть 4 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; требования к созданию государственной геодезической сети, включая требования к геодезическим пунктам, утв. приказом Минэкономразвития России от 29 марта 2017 г. № 138; п. 64, 67 ГОСТ 22268-76. Геодезия. Термины и определения.

Геодезические пункты — это расположенные на поверхности Земли инженерные конструкции, обозначающие точки с официально установленными геодезическими координатами[1]. Они служат отправными пунктами для вычисления координат в любом месте на прилегающей территории. Их размещают на определенном расстоянии друг от друга в соответствии с установленными нормами плотности. За их создание, развитие и поддержание в рабочем состоянии отвечает Росреестр[2]. Сведения о геодезических пунктах и их координатах (каталоги геодезических пунктов) представлены на его официальном сайте[3].

Государственная геодезическая сеть имеет сложную структуру, состоящую из нескольких взаимосвязанных отдельных сетей различных уровней[4]:

1) фундаментальной астрономо-геодезической сети (ФАГС);
2) высокоточной геодезической сети (ВГС);
3) спутниковой геодезической сети 1 класса (СГС-1);
4) геодезических сетей, созданных до введения в действие глобальных навигационных спутниковых систем: астрономо-геодезической сети 1 и 2 классов, а также геодезической сети сгущения 3 и 4 классов.

---

[1] Пункт 8 ст. 3 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; п. 70 ГОСТ 22268-76. Геодезия. Термины и определения.

[2] Часть 8 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; п. 5.2.7 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утв. постановлением Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 (с изм. и доп.); приказ Минэкономразвития России от 29 марта 2017 г. № 150 «Об утверждении порядка мониторинга характеристик пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети и состава размещаемых в информационно-телекоммуникационной сети “Интернет” сведений об указанных пунктах».

[3] Части 7, 10 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; нормы плотности размещения на территории Российской Федерации геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети, утв. распоряжением Правительства РФ от 3 ноября 2016 г. № 2347-р.

[4] Часть 4 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; структура государственной геодезической сети, утв. приказом Минэкономразвития России от 29 марта 2017 г. № 138; п. 4.1.1 ГОСТ Р 57372-2016. Глобальная навигационная спутниковая система. Методы и технология выполнения геодезических работ. Пункты высокоточной геодезической сети (ВГС). Технические условия; п. 4.1.1 ГОСТ Р 57373-2016. Глобальная навигационная спутниковая система. Методы и технология выполнения геодезических работ. Пункты спутниковой геодезической сети 1 класса (СГС-1). Технические условия.

Сети более высокого уровня являются основой для построения сетей следующего за ними уровня, создаваемых по принципу сгущения (между пунктами сети более высокого уровня размещаются с большей плотностью пункты сети более низкого уровня, и их координаты определяются в привязке к координатам пунктов высокоуровневых сетей)[1]. Каждая из указанных сетей состоит из совокупности своих, составляющих ее геодезических пунктов. К пунктам сетей более высокого уровня, которые представляют собой более сложные и дорогие конструкции, предъявляются повышенные технические требования.

Пункты ФАГС — это система расположенных на капитальных объектах инженерных сооружений, содержащих приемопередающую спутниковую, измерительную и иную аппаратуру[2]. Они выполняют непрерывное определение координат спутниковыми методами и передают эту информацию в режиме реального времени в Росреестр[3]. Расположены эти пункты по всей стране с плотностью от 800 до 1000 км друг от друга[4].

Пункты ВГС и СГС-1 также являются расположенными на капитальных объектах инженерными сооружениями, содержащими спутниковые приемники[5]. Плотность их расположения:

1) пункты ВГС — от 150 до 200 км;
2) пункты СГС-1 — от 25 до 35 км[6].

Их размещают в местах нахождения геодезических пунктов астрономо-геодезической сети и сети сгущения 1—4 классов[7]. Эти сети были созданы ранее, до введения в действие глобальных навигационных спутниковых систем. Их пункты обозначаются специальными долговременными инженерными конструкциями — геодезическими

---

[1] Пункты 3, 12 требований к созданию государственной геодезической сети, включая требования к геодезическим пунктам, утв. приказом Минэкономразвития России от 29 марта 2017 г. № 138.

[2] ГОСТ Р 57374-2016. Глобальная навигационная спутниковая система. Методы и технологии выполнения геодезических работ. Пункты фундаментальной астрономо-геодезической сети (ФАГС). Технические условия.

[3] Пункты 8, 10 требований к созданию государственной геодезической сети, включая требования к геодезическим пунктам, утв. приказом Минэкономразвития России от 29 марта 2017 г. № 138.

[4] Пункт 4.1.5 ГОСТ Р 57374-2016.

[5] Правила закрепления центров пунктов спутниковой геодезической сети, утв. приказом Роскартографии от 7 мая 2001 г. № 104-пр; ГОСТ Р 57372-2016. Глобальная навигационная спутниковая система. Методы и технология выполнения геодезических работ. Пункты высокоточной геодезической сети (ВГС). Технические условия; ГОСТ Р 57373-2016. Глобальная навигационная спутниковая система. Методы и технология выполнения геодезических работ. Пункты спутниковой геодезической сети 1 класса (СГС-1). Технические условия.

[6] Пункт 4.1.4 ГОСТ Р 57372-2016, п. 4.1.4 ГОСТ Р 57373-2016.

[7] Пункт 4.2.1 ГОСТ Р 57372-2016, п. 4.2.1 ГОСТ Р 57373-2016.

знаками с устройствами (центрами) в виде табличек (марок), на которые нанесены их установленные координаты[1].

Такие устройства можно видеть на территории России в виде стоящих в полях решетчатых пирамидальных конструкций, коротких бетонных столбов или забетонированных в скальных выемках якорей с прикрепленными к ним марками. В населенных пунктах их выполняют в виде специальных штативов или туров, прикрепленных к капитальным объектам. Имеются специальные правила их устройства, закладки и обозначения[2]. Такие же обозначения выполняются при оборудовании пунктов ФАГС, ВГС и СГС-1[3].

При этом ранее созданные астрономо-геодезические сети и сети сгущения 1—4 классов без спутниковой составляющей не демонтируют, но и не развивают; их геодезические пункты, пришедшие в негодность, не восстанавливают. Вместо них оборудуются пункты СГС-1[4].

Для пересчета определенных с помощью приемников GPS или ГЛОНАСС геоцентрических координат в системах ПЗ-90.02 и WGS-84 в координаты системы ГСК-2011 используются нормативно установленные стандартные методики[5].

В субъектах РФ (в кадастровых округах) при осуществлении градостроительной деятельности и землеустройства Росреестром по принципу сгущения между пунктами государственной геодезической сети создаются местные геодезические сети специального назначения — опорные межевые сети, а также вводятся местные, уточненные для их территорий системы координат[6]. Именно эти

---

[1] Пункты 71—73 ГОСТ 22268-76. Геодезия. Термины и определения.

[2] Правила закладки центров и реперов на пунктах геодезической и нивелирной сетей, утв. приказом Главным управлением геодезии и картографии при Совете Министров СССР (ГУГК СССР) от 14 января 1991 г. № 6п.

[3] Пункты 2.2, 5—8 Правил закрепления центров пунктов спутниковой геодезической сети, утв. приказом Роскартографии от 7 мая 2001 г. № 104-пр.

[4] Пункт 22 требований к созданию государственной геодезической сети, включая требования к геодезическим пунктам, утв. приказом Минэкономразвития России от 29 марта 2017 г. № 138.

[5] ГОСТ 32453-2017. Глобальная навигационная спутниковая система. Системы координат. Методы преобразований координат определяемых точек (с поправками).

[6] Части 1, 4, 5 ст. 6 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; ч. 1, 3, 6 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; п. 5.2.20 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утв. постановлением Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 (с изм. и доп.).

Деление на кадастровые округа осуществляется в соответствии с ч. 3 ст. 5 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости» на основании приказа Росреестра от 28 декабря 2015 г. № П/675 «О кадастровом делении территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы».

сети применяются для практических геодезических и картографических работ. Они более плотные и лучше приспособлены к конкретным территориям, позволяют минимизировать искажения при выполнении двумерного геодезического картографирования.

Порядок создания опорных межевых сетей был установлен Федеральной службой земельного кадастра России (в 2005 г. эта служба упразднена, ее функции в настоящее время выполняет Росреестр)[1].

Порядок введения местных систем координат определяется Минэкономразвития России[2]. Параметры перехода между местными и государственными системами координат, каталоги координат геодезических пунктов местной системы постоянно хранятся в федеральном фонде пространственных данных[3], который ведет Росреестр[4]. Информацию из этого фонда можно получить в установленном порядке на интернет-сайте Росреестра (https://cgkipd.ru/fsdf/). В Москве это система МСК-77 или МГГТ, в Московской области — система МСК-50.

Работы по определению координат характерных (поворотных) точек границ земельных участков, характерных точек контуров и частей находящихся на них капитальных объектов — это предмет кадастровых работ, которые проводятся кадастровыми инженерами по специальным подрядным договорам с правообладателями земельных участков или по решениям судов[5].

В качестве **кадастрового инженера** может выступать гражданин Российской Федерации, имеющий профильное высшее образование,

---

[1] Приказ Росземкадастра от 15 апреля 2002 г. № П/261 «Об утверждении “Основных положений об опорной межевой сети”»; Определение ВС РФ от 27 мая 2016 г. № 310-ЭС16-1771.

См. также: Пункты 4.1—4.10 Инструкции по межеванию земель, утв. Комитетом РФ по земельным ресурсам и трудоустройству 8 апреля 1996 г. и приложение № 1 к ней.

[2] Часть 3 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.

[3] О федеральном фонде пространственных данных см.: Пункт 1 ч. 1 ст. 10, ст. 11 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[4] Часть 4 ст. 11 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; п. 5.2.10 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утв. постановлением Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 (с изм. и доп.).

[5] Часть 8 ст. 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; ч. 4.1, 4.2 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности»; п. 3 Правил установления на местности границ объектов землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 20 августа 2009 г. № 688 (с изм. и доп.); Письмо Минэкономразвития России от 13 июня 2017 г. № Д23и-3477.

опыт работы, соответствующий установленным законом требованиям, и состоящий в государственном реестре кадастровых инженеров, который в установленном порядке ведет Росреестр[1]. Данные этого реестра общедоступны и представлены на официальном интернет-сайте Росреестра (https://rosreestr.ru/wps/portal/ais_rki)[2].

Каждый кадастровый инженер должен быть членом одной из саморегулируемых организаций кадастровых инженеров[3]. Правосубъектный статус таких организаций определяется специальным законом, а также Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности»[4]. Сведения обо всех саморегулируемых организациях кадастровых инженеров должны быть внесены в соответствующий государственный реестр, который в установленном порядке ведет Росреестр. Он же осуществляет государственный надзор за указанными саморегулируемыми организациями[5].

Кадастровый инженер вправе работать в качестве индивидуального предпринимателя или по трудовому договору с юридическим лицом. В первом случае договор с заказчиком на выполнение кадастровых работ заключает он сам, во втором случае — юридическое лицо, работником которого он является[6].

---

[1] Статья 3.2, ч. 2, 19, 20 ст. 29, ч. 17 ст. 30.5 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности»; Порядок ведения государственного реестра кадастровых инженеров, утв. приказом Минэкономразвития России от 30 июня 2016 г. № 420 (с изм. и доп.); п. 5.1.5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утв. постановлением Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 (с изм. и доп.).

[2] Пункт 3 Порядка ведения государственного реестра кадастровых инженеров, утв. приказом Минэкономразвития России от 30 июня 2016 г. № 420 (с изм. и доп.).

[3] Часть 1 ст. 29 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности»

[4] Статья 30 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности»; Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ (с изм. и доп.) «О саморегулируемых организациях».

[5] Статья 3.2, ч. 1 ст. 30.4, ч. 5 ст. 30.5 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности»; п. 1, 5.1.5.1, 5.1.5.2 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утв. постановлением Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 (с изм. и доп.); порядок ведения органом государственного надзора государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, порядок и способы представления в орган государственного надзора документов для включения в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров сведений об ассоциации (союзе), а также порядок уведомления ассоциации (союза) о принятом органом государственного надзора решении о включении или об отказе во включении такой ассоциации (союза) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, утв. приказом Минэкономразвития России от 30 июня 2016 г. № 421 (с изм. и доп.).

[6] Статьи 31—33 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности»; письма Минэкономразвития России от 13 июня 2017 г. № Д23и-3477 и от 27 мая 2019 г. № 16648-ВА/Д23и (п. 7, 8).

Результатом кадастровых работ может быть межевой план (включая акт согласования местоположения границ), технический план, а при выполнении комплексных кадастровых работ — карта-план территории[1].

Межевой план — документ с данными кадастрового учета и государственной регистрации по земельному участку[2].

Карта-план территории — документ, содержащий данные, необходимые для кадастрового учета земельных участков и капитальных объектов на определенной территории[3]. Таким образом, составляются **кадастровые планы территории** — особые документы установленной формы, содержащие сведения из ЕГРН о территории кадастрового квартала[4].

Кадастровые кварталы — единицы кадастрового деления территории Российской Федерации с установленными границами (кадастровые округа, районы и кварталы), на которые в установленном законом порядке разделена территория страны для целей кадастрового учета находящихся на ней объектов недвижимости.

Существуют методические рекомендации, в соответствии с которыми выполняются работы по межеванию земельных участков. Из них наиболее значимыми являются:

1) Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденные Федеральной службой земельного кадастра России (Росземкадастр) 17 февраля 2003 г.[5];

---

[1] Статьи 37, 42.2 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности»; п. 7 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

[2] Статья 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; приказ Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (с изм. и доп.) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

[3] Статья 24.1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; приказ Минэкономразвития России от 21 ноября 2016 г. № 734 (с изм. и доп.) «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке».

[4] Часть 8 ст. 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; подп. 1, 2 п. 16 порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968 (с изм. и доп.); п. 3 приказа Минэкономразвития России от 20 июня 2016 г. № 378 (с изм. и доп.).

[5] Письма Минэкономразвития России от 9 марта 2011 г. № Д23-914, от 19 апреля 2011 г. № Д23-1593; письма Роснедвижимости от 2 ноября 2006 г. № ВК/1699@, от 10 апреля 2003 г. № СС/270 «О проведении территориального землеустройства»; определения ВС РФ от 8 апреля 2016 г. № 306-КГ16-2472, от 4 мая 2017 г. № 304-КГ17-3847, от 4 июня 2018 г. № 308-КГ18-6149 и от 16 октября 2018 г. № 302-ЭС18-16228.

2) Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденные Росземкадастром 17 февраля 2003 г.[1]

В части, не противоречащей указанным документам, применяется также Инструкция по межеванию земель, утвержденная Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и трудоустройству 8 апреля 1996 г.[2] Ее требования определяют основное содержание, порядок выполнения, контроля, приемки и оформления результатов работ по межеванию земель и предназначены для правообладателей земельных участков, выполняющих работы по межеванию земель, необходимые, в частности, для постановки их на кадастровый учет[3].

Указанные документы применяются в той части, которая не устанавливает требования к точности и методам практического определения геодезических координат[4]. Это связано с усовершенствованием способов спутниковых геодезических измерений. Такие требования, согласно закону, устанавливаются специальными актами Минэкономразвития России[5].

Для выполнения кадастровых работ кадастровому инженеру заказчиком или юридическим лицом, в котором он работает и от которого получил задание на их выполнение, должна быть предоставлена необходимая документация[6].

Наиболее масштабные **работы по межеванию земельных участков** включают в себя[7]:

— подготовительные работы;

— уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;

— определение границ земельного участка на местности посредством определения геодезических координат их характерных точек;

---

[1] Определение ВС РФ от 28 декабря 2015 г. № 309-ЭС15-16946.

[2] Письмо Росземкадастра от 28 февраля 2003 г. № АО/54 «О применении “Инструкции по межеванию земель”».

[3] Постановление ВС РФ от 10 апреля 2017 г. № 56-АД17-10; Определение ВС РФ от 28 июля 2016 г. № 310-КГ16-8170.

[4] Письма Минэкономразвития России от 28 июня 2010 г. № Д23-2383, от 21 июля 2010 г. № Д23-2732, от 19 апреля 2011 г. № Д23-1593.

[5] Часть 13 ст. 22, ч. 13 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; Определение ВС РФ от 12 декабря 2018 г. № 305-КГ18-20058.

[6] Пункт 1 ч. 1, п. 3, 4 ч. 2 ст. 29.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности».

[7] Пункт 6 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утв. Росземкадастром 17 февраля 2003 г.; п. 2 Инструкции по межеванию земель, утв. Комитетом РФ по земельным ресурсам и трудоустройству 8 апреля 1996 г.

— определение площади земельного участка;

— составление карт и планов земельного участка и его границ;

— формирование и утверждение землеустроительного дела.

Подготовительные работы включают в себя[1]:

— сбор и изучение кадастровым инженером данных из ЕГРН о границах земельных участков на соответствующей территории и правах на них; установление данных лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;

— изучение каталогов координат геодезических пунктов соответствующих геодезических сетей, в привязке к которым будут устанавливаться координаты характерных точек границ при межевании. Указанные каталоги содержатся на официальном сайте Росреестра[2].

Уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания, осуществляется не менее чем за неделю до выполнения работ по межеванию. С этой целью всем указанным лицам направляется уведомление почтовой связью способом, удостоверяющим получение сообщения, или посредством личного вручения под расписку[3].

Определение границ земельного участка на местности посредством определения геодезических координат их характерных точек осуществляется кадастровым инженером при помощи специальных методов, требования к которым, согласно закону, установлены Минэкономразвития России[4]. Наиболее часто используемыми являются геодезические методы (триангуляция, полигонометрия, трилатерация и др.), а также метод спутниковых геодезических измерений[5].

При помощи геодезических методов плоские прямоугольные координаты характерных точек границ определяются от исходных

---

[1] Пункт 9 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утв. Росземкадастром 17 февраля 2003 г.; п. 5 Инструкции по межеванию земель, утв. Комитетом РФ по земельным ресурсам и трудоустройству 8 апреля 1996 г.

[2] Части 7, 10 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; п. 6 Инструкции по межеванию земель, утв. Комитетом РФ по земельным ресурсам и трудоустройству 8 апреля 1996 г.

[3] Пункты 11—13 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утв. Росземкадастром 17 февраля 2003 г. Формы извещения и расписки в его получении установлены в приложениях № 2 и 3 к указанным рекомендациям.

См. также: Пункт 8 Инструкции по межеванию земель, утв. Комитетом РФ по земельным ресурсам и трудоустройству 8 апреля 1996 г.

[4] Часть 13 ст. 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».

[5] Пункты 10.3, 10.4 Инструкции по межеванию земель, утв. Комитетом РФ по земельным ресурсам и трудоустройству 8 апреля 1996 г.

пунктов, в качестве которых выступают пункты государственной геодезической сети или пункты местных опорных межевых сетей[1]. Каталоги их координат хранятся в федеральном фонде пространственных данных, который ведет Росреестр (https://cgkipd.ru/fsdf/)[2]. Правила определения координат геодезическими методами и требования к используемым при этом техническим средствам устанавливаются в национальных стандартах и стандартах саморегулируемых организаций кадастровых инженеров. Разработка и применение таких стандартов являются обязательным условием деятельности этих организаций[3].

Определение площади земельного участка осуществляется в соответствии со специальными методиками по координатам характерных точек его границ[4].

Карта (***план***) ***земельного участка*** — документ, отображающий в графической и текстовой формах местоположение, размер, границы и иные характеристики земельного участка, составленный по установленной законом форме[5].

---

[1] Часть 1 ст. 6 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости»; п. 1.5.3, 2.1.2, 3.7, 3.9 Основных положений об опорной межевой сети, утв. приказом Росземкадастра от 15 апреля 2002 г. № П/261; п. 3.1—3.3 Инструкции по межеванию земель, утв. Комитетом РФ по земельным ресурсам и трудоустройству 8 апреля 1996 г.

[2] О федеральном фонде пространственных данных см.: Пункт 1 ч. 1 ст. 10, ст. 11 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; п. 5.2.10 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утв. постановлением Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 (с изм. и доп.).

[3] Часть 1, пункты 1, 13 ч. 2, п. 3 ч. 3, п. 1, 5 ч. 6, п. 2 ч. 8 ст. 30 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) «О кадастровой деятельности»; ГОСТ Р 53611-2009. Глобальная навигационная спутниковая система. Методы и технологии выполнения геодезических и землеустроительных работ. Общие технические требования; ГОСТ Р 53606-2009. Глобальная навигационная спутниковая система. Методы и технологии выполнения геодезических и землеустроительных работ. Метрологическое обеспечение. Основные положения; Стандарт Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» СТО 94121715.614-2017. Определение координат характерных точек объектов недвижимости; Стандарт Ассоциации «Союз кадастровых инженеров» СТА 03.17. Выполнение кадастровых работ с целью подготовки межевого плана.

[4] Пункт 16 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утв. Росземкадастром 17 февраля 2003 г.; п. 11 Инструкции по межеванию земель, утв. Комитетом РФ по земельным ресурсам и трудоустройству 8 апреля 1996 г., и приложение № 2 к ней.

[5] Статья 20 Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ (с изм. и доп.) «О землеустройстве»; постановление Правительства РФ от 30 июля 2009 г. № 621 (с изм. и доп.) «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению».

Определение карты (плана) земельного участка см.: Пункт 1 требований к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 30 июля 2009 г. № 621 (с изм. и доп.).

Текстовая часть карты (плана) земельного участка включает в себя[1]:

— описание документов, послуживших основанием работ по межеванию и использованных при их осуществлении;

— описание характеристик земельного участка: субъект РФ, муниципальное образование, населенный пункт, в которых расположен участок; его площадь, виды разрешенного использования;

— сведения о местоположении границ: описание используемых местных систем координат с указанием их обозначений (в Москве — МСК-77 или МГГТ, в Московской области — МСК-50); перечень характерных точек границ с их цифровыми обозначениями и значениями координат; описание прохождения наиболее значимых частей границ между характерными точками, если они совпадают с границами природных или линейных объектов (берега рек, дороги и др.).

Графическая часть включает в себя план границ земельного участка[2]. Он совмещается с картографической основой — картографическими материалами, содержащимися в федеральном фонде пространственных данных на интернет-сайте Росреестра (https://cgkipd.ru/fsdf/)[3]. Следовательно, составление плана границ земельного участка — результат картографических работ[4].

Картографические материалы, согласно закону, делятся[5]:

1) на топографические карты и планы;

2) специальные, тематические и иные карты и планы.

Топографические карты и планы — карты земной поверхности, позволяющие определять плановое и высотное положение изображенных на них объектов. Требования к их составлению, составу отображаемых на них сведений и условным обозначениям по закону устанавливаются специальными нормативными актами[6]. Име-

---

[1] Пункты 5, 17—21, 23 требований к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 30 июля 2009 г. № 621 (с изм. и доп.).

[2] Пункт 5 требований к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 30 июля 2009 г. № 621 (с изм. и доп.).

[3] Статьи 20, 23 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; п. 26 требований к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 30 июля 2009 г. № 621 (с изм. и доп.).

[4] Часть 2 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[5] Часть 2 ст. 15 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[6] Часть 3 ст. 15, ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении

ется ряд таких актов, определяющих правила создания топографических карт и планов, выбора условных знаков и другие подобные практические вопросы[1].

Специальные карты или планы предназначены для решения определенных задач. На них избирательно наносится только необходимая для решения этих задач информация, поэтому общие требования к ним упрощены и, наоборот, вводятся специальные требования[2]. К ним относятся оформляемые в результате выполнения работ по межеванию карты (планы) земельных участков. Требования к их составлению и оформлению устанавливаются Правительством РФ[3].

В результате проведения мероприятий по землеустройству оформляется землеустроительная документация[4]. Она формируется в ***землеустроительное дело***, включающее в себя[5]:

— титульный лист, содержание;

— пояснительную записку;

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; требования к государственным топографическим картам и государственным топографическим планам, включая требования к составу сведений, отображаемых на них, к условным обозначениям указанных сведений, требования к точности государственных топографических карт и государственных топографических планов, к формату их представления в электронной форме, а также требования к содержанию топографических карт, в том числе рельефных карт, утв. приказом Минэкономразвития России от 6 июня 2017 г. № 271.

[1] ГОСТ 21667-76. Картография. Термины и определения; Основные положения по выбору масштаба и высоты сечения рельефа топографических съемок населенных пунктов ГКИНП 02-121-78, утв. ГУГК СССР 2 мая 1978 г., Военно-топографическим управлением Генерального штаба Вооруженных Сил СССР 20 июня 1978 г.; Правила начертания условных знаков на топографических планах подземных коммуникаций масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, утв. ГУГК СССР 28 апреля 1979 г.

[2] Статья 17 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (с изм. и доп.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; требования к точности, форматам представления в электронной форме специальных карт, за исключением специальных карт федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики, нормативно-правовому регулированию в области обороны, и к используемым системам координат, утв. приказом Минэкономразвития России от 29 марта 2017 г. № 143.

[3] Статья 20 Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ (с изм. и доп.) «О землеустройстве»; постановление Правительства РФ от 30 июля 2009 г. № 621 (с изм. и доп.) «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»; п. 24—28 требований к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 30 июля 2009 г. № 621 (с изм. и доп.).

[4] Часть 2 ст. 68 ЗК РФ.

[5] Пункт 9 Порядка описания местоположения границ объектов землеустройства, утв. приказом Минэкономразвития России от 3 июня 2011 г. № 267 (с изм. и доп.).

— документы, содержащие описание местоположения границ земельного участка с планами их границ и таблицами геодезических координат их характерных точек;

— карту (план) земельного участка, которая в установленных законом случаях согласовывается и утверждается уполномоченными государственными органами[1].

---

[1] Статья 23 Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ (с изм. и доп.) «О землеустройстве»; п. 14 требований к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 30 июля 2009 г. № 621 (с изм. и доп.); п. 9 Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 г. № 514; письмо Минэкономразвития России от 20 июня 2011 г. № Д23-2614.

Тема 2
ПРАВООТНОШЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОБОРОТОМ НЕДВИЖИМОСТИ, КАК ПРАВОВОЕ ЯВЛЕНИЕ

Правоотношения, связанные с использованием и оборотом недвижимости, — урегулированные нормами права общественные отношения, в результате которых возникают, реализуются, изменяются и прекращаются права на недвижимое имущество.

Можно ли рассматривать их как самостоятельное явление в системе права? Если да, то что они собой представляют?

2.1. Отрасли российского права

Российское право, т. е. совокупность регулирующих общественные отношения правовых норм, принято систематизировать, разделяя его на отрасли. Каждая отрасль — часть общей системы права в виде группы взаимосвязанных норм, регулирующих правопорядок в какой-то отдельной важной сфере общественной жизни. Эти сферы разделяются, разделяя и регулирующие их нормы по предмету правового регулирования.

Традиционно в России принято выделять следующие **отрасли права**:

— конституционное[1];

— административное[2];

---

[1] **Конституционное право** устанавливает юридические основы государственной и общественной организации, органов государственной власти, основные права, свободы и обязанности граждан. Составляющие эту систему нормы права содержатся в Конституции РФ и федеральных конституционных законах.

[2] **Административное право** устанавливает порядок обязательного государственного участия и управления в различных областях общественной жизни. Составляющие эту систему нормы права содержатся в многочисленных законах и подзаконных нормативных правовых актах, на основании которых осуществляются государственное регулирование и привлечение к ответственности правонарушителей. Перечислить эти акты практически невозможно, но систему указанных норм, опять же по предмету правового регулирования, достаточно полно представляют главы Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ).