

В соответствии со ст. 70 Земельного кодекса РФ, *Государственный земельный кадастр* представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного учета, о правовом режиме земель в РФ, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. В Государственный земельный кадастр включается также информация о субъектах прав на земельные участки. Необходимо отметить, что объектами государственного учета являются земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимого имущества.

Правовое регулирование ведения Государственного земельного кадастра осуществляется Федеральным законом от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О Государственном земельном кадастре».

В ст. 1 Закона содержится определение *Государственного земельного кадастра* как систематизированного свода документированных сведений, получаемых в результате государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель РФ и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов.

В Законе (ст. 4) определена также область применения сведений, содержащихся в Кадастре. Эти сведения используются для: государственного и муниципального управления землями; государственного контроля за использованием и охраной земель; проведения мероприятий по сохранению и повышению плодородия земель; государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; землеустройства; экономической оценки земель и учета стоимости земли; установления обоснованной платы за землю; иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Статья 5 Закона закрепляет принципы ведения Государственного земельного кадастра. К ним относятся: единство системы и технологии ведения Государственного

земельного кадастра на всей территории РФ; непрерывность внесения в Государственный земельный кадастр изменяющихся характеристик земельных участков; открытость сведений Государственного земельного кадастра; сопоставимость и совместимость сведений Государственного земельного кадастра со сведениями, содержащимися в других государственных и иных кадастрах, реестрах, информационных ресурсах. Значение Государственного земельного кадастра заключается в том, что его сведения являются государственным информационным ресурсом.

В соответствии со ст. 7 Закона, государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории РФ, независимо от форм собственности на них, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Следует отметить, что государственный кадастровый учет земельных участков, проводившийся в установленном порядке на территории страны до вступления в силу указанного закона, юридически действителен.

Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, специальную регистрацию или учет отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и территориальных зон, обязаны бесплатно в десятидневный срок предоставлять информацию о зарегистрированных правах, наличии объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками, и территориальных зонах органам, ведущим Государственный земельный кадастр, в необходимом объеме.

Сведения Земельного кадастра носят открытый характер, за исключением отнесенных к категории ограниченного доступа (ст. 8 Закона).

Органы, которые ведут Государственный земельный кадастр, обязаны предоставлять содержащиеся в нем сведения заинтересованному лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие государственную регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

Правила предоставления сведений Государственного земельного кадастра утверждены постановлением Правительства РФ от 02.12.2000 г. № 918.

Статья 12 Закона «О Государственном земельном кадастре» определяет его содержание. В него включаются сведения о земельных участках; территориальных зонах; землях и границах территорий, на которых осуществляется местное самоуправление; землях и границах субъектов РФ; землях и границах РФ. Закреплены также правовые формы земельно-кадастровой документации (ст. 13 Закона): Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты (планы). Кроме того, используются вспомогательные документы Государственного земельного кадастра: книги учета документов, книги учета выданных сведений и каталоги координат пунктов опорной межевой сети.

К производным документам кадастра относятся документы, содержащие перечни земель, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности субъектов РФ, собственности муниципальных образований, доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов, статистические отчеты, аналитические обзоры, производные кадастровые карты (планы), иные справочные и аналитические документы.

В Единый государственный реестр земель включаются следующие основные сведения о земельных участках: кадастровые номера; местоположение (адрес); площадь; категория земель и разрешенное использование земельных участков; описание границ земельных участков, их отдельных частей; зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения); экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю; качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель; наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками. Установлено также содержание иных форм земельно-кадастровой документации.

На всей территории РФ Государственный земельный кадастр ведется по единой методике и представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений о земельных участках.

Согласно ст. 18 Закона, кадастровое деление территории РФ осуществляется в целях присвоения земельным участкам кадастровых номеров.

Кадастровый номер земельного участка состоит из но-мера кадастрового округа, номера кадастрового района, но-мера кадастрового квартала, номера земельного участка в ка-дастровом квартале.

Постановлением Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. № 660 были утверждены правила кадастрового деления тер-ритории РФ и правила присвоения кадастровых номеров зе-мельным участкам. В соответствии с ними вся территория РФ, включая территории субъектов Российской Федерации, внут-ренние воды и территориальное море, делится на кадастро-вые округа.

*Кадастровым округом* является часть территории Рос-сийской Федерации, в границах которой осуществляется ведение государственного реестра земель кадастрового ок-руга. Государственный реестр земель кадастрового округа является составной частью Единого государственного рее-стра земель. Кадастровый округ включает в себя, как прави-ло, территорию субъекта Российской Федерации, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, при-легающую к этой территории.

В свою очередь, территория кадастрового округа делится на кадастровые районы. *Када-стровым районом* является часть территории кадастрового округа, в пределах которой осущест-вляется государственный кадастровый учет земельных участков и ведение государственного реестра земель кадастрового района. Государственный реестр земель кадастрового района является составной частью государственного реестра земель кадастрового округа. Кадастровый район включает в себя, как правило, тер-риторию административно-территориальной единицы субъекта Российской Федерации. Акватория внутренних вод и террито-риального моря может образовывать самостоятельные кадастро-вые районы.

Территория кадастрового района делится на кадастро-вые кварталы, являющиеся наименьшими единицами кадаст-рового деления территории кадастрового района, на которую открывается самостоятельный раздел государственного реест-ра земель кадастрового района и ведется дежурная кадастро-вая карта (план). *Кадастровый квартал* включает в себя, как правило, небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природны-ми и искусственными объектами территории. В процессе ка-дастрового деления кадастровым кварталам присваиваются кадастровые

номера. Кадастровый номер кадастрового квартала состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района в кадастровом округе и номера кадастрового квартала в кадастровом районе.

Кадастровое деление территории кадастрового округа на кадастровые районы и кадастровые кварталы осуществляет территориальный орган Федерального агентства кадастра объектов недвижимости на основании разрабатываемых проектов кадастрового деления соответствующих территорий.

Таким образом, кадастровый номер земельного участка состоит из кадастрового номера кадастрового квартала и номера земельного участка в этом квартале.

Номером земельного участка в кадастровом квартале является порядковый номер подраздела, открываемого для записи сведений о данном земельном участке в соответствующем разделе государственного реестра земель кадастрового района. *Кадастровый номер* присваивается каждому земельному участку, формируемому и учитываемому в качестве объекта имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Несколько обособленных земельных участков, представляющих собой единое землепользование, по заявлению правообладателя могут быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением им одного кадастрового номера. Присвоение кадастровых номеров осуществляется после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных участков и проведения на основе заявки кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

В то же время, отдельным сформированным частям земельных участков (входящим в территориальные зоны, имеющим ограничения (обременения), занятым иными объектами недвижимого имущества и т.п.) в процессе государственного кадастрового учета присваиваются учетные кадастровые номера. Учетным кадастровым номером части земельного участка является порядковый номер записи, содержащей сведения о данной части земельного участка, в соответствующем подразделе государственного реестра земель кадастрового района.

Сведения государственного земельного кадастра подлежат обязательному применению при планировании использования и охраны земель, при подборе участков земель для их предоставления и изъятия, при совершении сделок с землей, определении размеров платежей за землю, проведении земле-устройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществле-нии других мероприятий по использованию и охране земель.

Необходимо, чтобы сведения всех разделов кадастра были объективными и достоверными, соответствовали фактическому состоянию земель и их использованию. Объективность и досто-верность кадастра, поддержание его данных на уровне совре-менности обеспечиваются непрерывностью кадастровых работ.

Для оперативного обновления земельно-кадастровых све-дений используются материалы текущих обследований, съемок и мониторинга земель. Другим требованием, предъявляемым к кадастру, является сопоставимость кадастровых данных как в разрезе административно-территориальных единиц и государ-ственно-территориальных образований, так и с данными о земле, содержащимися в кадастрах других природных ресурсов (лесном, водном, горном).

Земельный кадастр ведет Федеральное агентство кадаст-ра объектов недвижимости и его органы на местах за счет средств бюджета.