

Фирсова Диана Михайловна,
Студент, СГУГиТ
Firsova Diana Mikhailovna,
Student, SGUGIT

ИЕРАРХИЯ ЗАКОНОВ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ HIERARCHY OF LAND REGISTRATION LAWS IN THE RUSSIAN FEDERATION

Аннотация. В статье рассматривается иерархическая структура нормативно-правового регулирования кадастровой деятельности в Российской Федерации. Проведен системный анализ законодательных актов различной юридической силы, составляющих правовую основу функционирования института кадастровых инженеров.

Abstract. The article examines the hierarchical structure of legal regulation of cadastral activities in the Russian Federation. A systematic analysis of legislative acts of various legal force, which constitute the legal basis for the functioning of the institution of cadastral engineers, is carried out.

Ключевые слова: Кадастровая деятельность, иерархия нормативных актов, кадастровый инженер, правовое регулирование.

Keywords: Cadastral activities, hierarchy of regulatory acts, cadastral engineer, legal regulation.

Кадастровая деятельность представляет собой один из важнейших институтов в системе управления земельными ресурсами и объектами недвижимости Российской Федерации. Многообразие общественных отношений, возникающих при выполнении кадастровых работ, обуславливает существование разветвленной системы нормативных правовых актов, находящихся в строгой иерархической зависимости.

1. Конституционная основа и кодифицированные акты высшего уровня

Фундаментом правового регулирования кадастровой деятельности выступает Конституция Российской Федерации, которая устанавливает основные принципы правового государства. Конституционные нормы определяют, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, что создает основу для последующего регулирования кадастровых отношений [6].

Следующий уровень иерархии образуют кодифицированные федеральные законы. Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает общие положения о недвижимом имуществе как объекте гражданских прав, основания возникновения и прекращения прав на недвижимость, а также правила совершения сделок с ней [1]. Земельный кодекс Российской Федерации регулирует отношения по использованию и охране земель, определяет правовой режим земельных участков как объектов недвижимости [2]. Градостроительный кодекс Российской Федерации устанавливает требования к объектам капитального строительства, порядок их создания и реконструкции, что имеет значение при подготовке технических планов зданий и сооружений [3]. Жилищный кодекс Российской Федерации определяет особенности правового режима жилых помещений, что учитывается при кадастровом учете объектов жилого фонда.

2. Специальные федеральные законы как базовый уровень регулирования кадастровой деятельности

Центральное место в системе законодательства о кадастровой деятельности занимает Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Статья 2 Федерального закона № 221-ФЗ устанавливает, что «правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют настоящий Федеральный закон, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации» [4]. Эта норма закрепляет иерархический принцип построения законодательства в данной сфере.



Важное значение имеет Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который регулирует отношения, связанные с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на недвижимое имущество. Результатом кадастровых работ являются документы (межевые планы, технические планы, акты обследования), которые представляются в орган регистрации прав для осуществления кадастрового учета [1].

К числу специальных федеральных законов относятся также Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, определяющий порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ, Федеральный закон «О землеустройстве» от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ, регулирующий проведение землеустроительных работ, сопряженных с кадастровой деятельностью [7].

Деятельность саморегулируемых организаций кадастровых инженеров регулируется Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» [1].

3. Подзаконные нормативные правовые акты

Значительный массив правового регулирования кадастровой деятельности составляют подзаконные акты, которые детализируют и конкретизируют положения федеральных законов. Согласно иерархии, высшую ступень среди них занимают указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации.

Правительство РФ принимает постановления по широкому кругу вопросов, связанных с кадастровой деятельностью. Например, Постановление Правительства РФ от 24 ноября 2016 года № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» определяет требования к геодезической основе при выполнении кадастровых работ [1]. Постановление Правительства РФ от 3 марта 2016 года № 167 регулирует порядок информационного взаимодействия Единого государственного реестра недвижимости с иными информационными системами [1].

Особое место занимают ведомственные нормативные акты, издаваемые федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области кадастровых отношений. В настоящее время функции по нормативно-правовому регулированию в сфере кадастровой деятельности осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [7].

Приказами Росреестра утверждаются формы и требования к подготовке основных документов кадастрового учета: межевых планов, технических планов, актов обследования. В частности, Приказ Росреестра от 14 декабря 2021 года № П/0592 утверждает форму и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке [3]. Приказ Росреестра от 15 марта 2022 года № П/0082 устанавливает форму технического плана и требования к его подготовке [3]. Приказ Росреестра от 24 мая 2021 года № П/0217 определяет форму и состав сведений акта обследования [3].

К ведомственному уровню относятся также приказы, регулирующие ведение государственных реестров кадастровых инженеров и саморегулируемых организаций. Приказ Росреестра от 29 октября 2020 года № П/0402 утверждает Порядок ведения государственного реестра кадастровых инженеров [5].

4. Акты саморегулируемых организаций и локальное нормотворчество

Завершающий уровень иерархии составляют акты саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и национального объединения СРО. Эти документы обязательны для членов соответствующих организаций и играют важную роль в регулировании профессиональной деятельности.

Саморегулируемые организации разрабатывают и утверждают стандарты осуществления кадастровой деятельности, правила профессиональной этики, положения о компенсационном фонде, правила осуществления контроля за деятельностью своих членов. Эти документы должны соответствовать федеральному законодательству и не могут противоречить нормативным актам более высокого уровня.



Заключение

Проведенный анализ позволяет представить иерархию нормативно-правовых актов кадастровой деятельности в Российской Федерации как многоуровневую систему, включающую:

1. Конституцию РФ и кодифицированные федеральные законы (Гражданский кодекс, Земельный кодекс, Градостроительный кодекс и т.д.);
2. Специальные федеральные законы (№ 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и другие);
3. Подзаконные акты (указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, ведомственные приказы Росреестра);
4. Локальные акты саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Такая структура обеспечивает комплексное правовое регулирование кадастровой деятельности, сочетающее стабильность законодательных норм с возможностью оперативной детализации и конкретизации требований на подзаконном уровне. Постоянное совершенствование этой системы отражает динамику развития общественных отношений в сфере недвижимости и направлено на повышение качества кадастровых работ и достоверности сведений Единого государственного реестра недвижимости

Список литературы:

1. Союз кадастровых инженеров // Нормативно-правовая база в области кадастровой деятельности – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.srokadastr.ru/01.01.10.01/284> (дата обращения: 26.02.2026).
2. Филиал ППК Роскадастр // Перечень нормативных актов, регулирующих деятельность по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости и предоставлению сведений Единого государственного реестра недвижимости – [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://roskadastr.tatarstan.ru/normativnye_aktu_all.html (дата обращения: 26.02.2026).
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 31.07.2025) [Электронный ресурс] // Контур.Норматив. – Режим доступа: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=503740> (дата обращения: 26.02.2026).
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025) [Электронный ресурс] // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты. – Режим доступа: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-24072007-n-221-fz-o/> (дата обращения: 26.02.2026).
5. Объекты гражданских прав [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://gkrfkod.ru/obekty-grazhdanskih-prav/?page=26> (дата обращения: 26.02.2026).
6. Ермакова Н.В., Зубова Е.Б. Нормативно-правовая основа кадастровой деятельности и процедуры межевания земельных участков в Российской Федерации // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2020. – № 2. – С. 115-122.
7. Регулирование в сфере землеустройства и имущественно-земельных отношений [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_219036/d64803d611e39d7457d7b7d4e3eba789e958c876/ (дата обращения: 26.02.2026)

