

Желтых Семён Евгеньевич, магистр
Сибирский государственный университет
геосистем и технологий (СГУГиТ)
Zheltykh Semyon Evgenievich
Siberian State University of Geosystems
and Technologies (SSUGT)

Анопченко Людмила Юрьевна, к. биол. н., доцент
Сибирский государственный университет
геосистем и технологий (СГУГиТ)
Anopchenko Lyudmila Yurevna
Siberian State University of Geosystems
and Technologies (SSUGT)

**ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ: ПОНЯТИЯ,
ОСНОВНЫЕ ТЕЗИСЫ, НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ РЕГЛАМЕНТАЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
THE ROLE OF JOINT ACTIVITIES IN IMPROVING THE
QUALITY OF EDUCATION**

Аннотация. В статье рассматриваются теоретические основы государственного кадастра недвижимости и вопросы его нормативно-правового регулирования.

Abstract. The article examines the theoretical foundations of the state cadastre of real estate and the issues of its regulatory regulation.

Ключевые слова: Кадастр недвижимости, государственный кадастровый учет, земельный участок.

Keywords: Real estate cadastre, state cadastral registration, land plot.

Государственный кадастровый учёт недвижимого имущества (далее – ГКУ) представляет собой структурированную деятельность уполномоченного государственного органа, направленную на фиксацию в Государственном кадастре недвижимости (далее – ГKN) сведений, удостоверяющих юридически значимое существование объекта недвижимости. Эти сведения включают характеристики, обеспечивающие возможность его идентификации как индивидуально-определённой вещи. Кроме того, кадастровый учёт охватывает процедуры, связанные с прекращением существования объекта недвижимости, а также иные сведения, предусмотренные действующим законодательством [3].

Основаниями для осуществления кадастрового учёта являются следующие юридически значимые обстоятельства:

а) постановка объекта на кадастровый учёт, осуществляемая в случае создания или образования недвижимого имущества, в том числе в результате строительства, межевания или выделения;

б) снятие объекта с учёта, связанное с утратой его характеристик как недвижимой вещи, например, вследствие сноса, объединения или уничтожения;

в) изменение идентификационных характеристик недвижимого имущества, включая:

1. Классификацию объекта (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершённого строительства);

2. Присвоение или уточнение кадастрового номера и даты его регистрации в ГKN;

3. Определение пространственного положения и границ (для земельных участков), либо геометрической локализации на земельном участке (для зданий и сооружений);

4. Для помещений – указание кадастрового номера здания или сооружения, в котором они расположены, этажность, а также описание пространственного положения внутри здания или его структурной части;



5. Площадные параметры, определяемые в соответствии с положениями Федерального закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О кадастровой деятельности», применимые к участкам, зданиям и помещениям (далее – ФЗ-221);

г) Корректировка дополнительных сведений, характеризующих правовой и функциональный статус объекта недвижимости, в том числе:

1. Обновление адреса объекта;
2. Изменение категории земель;
3. Уточнение разрешённого использования и иных нормативно значимых параметров

[2].

Таким образом, государственный кадастровый учёт представляет собой не просто техническую процедуру, но и важный правовой механизм институционализации и трансформации статуса объектов недвижимого имущества в рамках единой системы пространственных данных.

ГКУ представляет собой правовую и административную деятельность, направленную на формализацию и систематизацию сведений об объектах недвижимости в ГКН. Учет осуществляется строго по месту расположения объекта недвижимости, что обеспечивает территориальную привязку юридически значимых данных.

Заявление о кадастровом учете, а также сопутствующая документация, необходимая для осуществления учетной процедуры, подаются в уполномоченный орган одним из следующих способов:

в) лично заявителем или его представителем;

г) посредством почтовой пересылки с обязательным приложением описи вложений и уведомления о вручении, при этом подпись заявителя должна быть нотариально удостоверена;

д) через представителя, действующего на основании нотариально оформленной доверенности.

В случае, если заявление подано иным лицом, не обозначенным в тексте самого заявления, либо при отсутствии документа, удостоверяющего личность подателя, осуществляется регистрация такого обращения с одновременной фиксацией отказа в его приеме.

Допускается подача документов в электронном виде с использованием информационно-коммуникационных сетей общего пользования при условии удостоверения электронной подписью заявителя или его уполномоченного представителя. По факту регистрации поданного заявления формируется учетное дело, идентификация которого производится по регистрационному номеру соответствующего заявления, а в случае поступления сведений в рамках межведомственного взаимодействия – по регистрационному номеру этих документов.

Кадастровый учет объекта недвижимости, а также внесение изменений или исключение объекта из реестра возможны исключительно на основании решения, принятого уполномоченным органом. Такие действия осуществляются в срок, не превышающий 20 рабочих дней с момента поступления соответствующего заявления [3].

Присвоение кадастрового номера осуществляется в соответствии с положениями статьи 45 ФЗ-221. Кадастровый номер представляет собой уникальный идентификатор, включающий в себя номер кадастрового квартала, разделительный знак и порядковый номер объекта в пределах данного квартала.

При этом исключение объекта из реестра недвижимости влечет аннулирование его кадастрового номера, повторное использование которого в будущем не допускается.

В соответствии с данным нормативным актом, к объектам государственного кадастрового учета относятся земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения, территориальные зоны, а также зоны с особыми условиями использования территорий.

Государственный кадастр недвижимости представляет собой федеральный информационный ресурс, содержащий систематизированные сведения:



е) об объектах недвижимости (включая земельные участки, недра, а также прочно связанные с землей объекты – здания, сооружения и иные капитальные постройки);
ж) о прохождении государственных границ Российской Федерации;
з) о границах между субъектами РФ, муниципалитетами и населенными пунктами;
и) о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.
Перечень этих данных может быть расширен в соответствии с положениями законодательства.

Сведения, содержащиеся в кадастре, классифицируются на основные и дополнительные.

Государственный кадастровый учет осуществляется в соответствии с рядом принципов:

- к) единство технологии учета по всей территории РФ;
- л) общедоступность и актуальность информации;
- м) сопоставимость данных с иными государственными информационными системами.

Структура ГКН включает в себя реестр объектов недвижимости, кадастровые дела (подлежащие вечному хранению), кадастровые карты.

В случае внесения изменений в ранее учтенные сведения, прежние данные сохраняются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Возможно также внесение временных сведений, которые до подтверждения не приобретают статуса кадастровых и используются преимущественно в целях государственной регистрации прав или выполнения кадастровых работ.

Учет осуществляется уполномоченным органом в соответствии с регламентами, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, ответственным за нормативное регулирование и реализацию кадастровой политики в Российской Федерации [3].

Нормативно-правовая база, регулирующая сферу земельных отношений и оборота земельных участков, включает в себя следующие основополагающие акты:

- ☐ Конституция Российской Федерации;
- ☐ Гражданский и Земельный кодексы Российской Федерации;
- ☐ федеральные законы;
- ☐ иные нормативные правовые акты федерального уровня, принятые во исполнение указанных законов;
- ☐ региональные законодательные и нормативные акты субъектов Российской Федерации.

А.А. Варламов в учебнике «Теоретические основы государственного земельного кадастра» выделяет три структурных блока функционирования кадастровой системы:

- ☐ формирование кадастрового дела;
- ☐ государственный кадастровый учёт;
- ☐ государственная регистрация прав [1].

Список литературы:

1. Варламов, А. А. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 1. Теоретические основы государственного земельного кадастра / Варламов А. А. – Москва: КолосС, 2013. – 383 с. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.studentlibrary.ru/book/ISBN5953201028.html>.
2. Подрядчикова, Е. Д. Инструментальные средства ГИС: учебное пособие / Е. Д. Подрядчикова. – Тюмень: ТюмГНГУ, 2018. – 86 с. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/138256>.
3. Росреестр: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: официальный сайт. – Москва. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site> (дата обращения: 24.06.2025). – Текст: электронный.

