

Анализ принципов ведения кадастра и кадастровой деятельности

Е. А. Сивоконь^{1}, В. Н. Ключниченко¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: eva.sivokon@mail.ru

Аннотация. Земельный кадастр, как информационная система, призван отражать качество земли как природного объекта, служить источником информации при осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель. В то же время деятельность по ведению государственного земельного кадастра должна быть законным средством обеспечения учета плательщиков земельного налога, определения размера земельных платежей и основой для получения первичной информации при экономической оценке земель.

Ключевые слова: кадастр, кадастровая деятельность, кадастровый план, технический план, регистрация прав, формированию земельных участков

Analysis of the principles of cadastre and cadastral activity

E. A. Sivokon^{1}, V. N. Klyushnichenko¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: eva.sivokon@mail.ru

Abstract. The land cadastre, as an information system, is designed to reflect the quality of land as a natural object, to serve as a source of information in the implementation of state control over the use and protection of land. At the same time, the activity of maintaining the state land cadastre should be a legitimate means of ensuring the accounting of land tax payers, determining the amount of land payments and the basis for obtaining primary information in the economic assessment of land.

Keywords: cadastre, cadastral activity, cadastral plan, technical plan, registration of rights, formation of land plots

Кадастровая работа – работа, в результате которой обеспечивается подготовка документов, содержащих информацию о недвижимости, необходимую для осуществления кадастровой регистрации [1].

Земельно-кадастровые работы направлены на получение достоверной информации о собственности на землю и обеспечение создания кадастра в определенный момент времени [2]. Тем не менее, земельно-кадастровые работы включают те, которые обеспечивают использование надежной информации для защиты прав собственности, налогообложения, учета и контроля, а также удовлетворяют спрос потребителей на кадастровую информацию с течением времени. Такие работы ориентируются на кадастр и включают хранение, обновление и выдачу кадастровой информации.

По содержанию кадастровая работа на земле, направленная на ведение кадастра, отличается от работы по его созданию. Особенности проведения таких

работ включают в себя: обеспечение надежного хранения информации о владении землей в течение длительного времени, ее защиту от несанкционированного доступа, свободный выпуск кадастровой информации и т. Д., Что определяет их организационную, техническую и технологическую специфику. Например, одной из особенностей организации работы по кадастровому управлению является создание специальных подразделений в городах и районах (комитеты по земельным ресурсам и землеустройству), которые входят в структуру органов государственной исполнительной власти Российской Федерации [3].

Совершенно очевидно, что земельно-кадастровые работы, направленные на создание и ведение кадастра, могут обеспечить достижение основных целей кадастра только в их комплексе. Поэтому для их реализации создаются специальные организационные и технологические системы, которые обеспечивают создание и ведение товарно-материальных запасов в одном производственном цикле.

Кадастровые работы предполагают подготовку документов, содержащих всю информацию о недвижимости, необходимую для осуществления кадастровой регистрации. Для проведения кадастровой работы всегда требуется юридическое обоснование - кадастровый план.

Виды кадастровых работ представлены на рисунке [4].



Виды кадастровых работ

Кадастровая работа предусматривает подготовку документов, содержащих всю информацию о недвижимости, которая необходима для осуществления кадастровой регистрации.

Кадастровая работа необходима для описания земельного участка - имущества как объекта права.

Информация из инвентаря может быть предоставлена в виде:

- кадастровый отчет;
- кадастровый паспорт;
- кадастровый план территории [5].

Кадастровый номер земельного участка должен включать:

- номер кадастрового района;
- номер кадастрового района;
- номер кадастрового квартала.

Если участок не зарегистрирован в государственном кадастровом реестре (ГКУ) или его характеристики и параметры были изменены, тогда все операции на этом участке (регистрация, покупка и продажа, дарение, наследование, приватизация, изменение площади или конфигурации, раздел собственности и т. д.) необходимо выполнять кадастровые работы, которые включают сбор информации, измерение земельных участков, обработку данных на столе, формирование пакета документов (план участка), а затем передачу его в государственные органы (ТУ РосРеестра).

Информация о участке, такая как площадь, координаты точки, конфигурация участка и местоположение, вводятся в кадастр после кадастровой работы (работы выполняются кадастровым инженером).

По заявлению физических или юридических лиц кадастровый инженер выполняет кадастровые работы на заявленном объекте, проводит процедуру согласования, результатом которой является акт согласования. По результатам кадастровых работ формируется межевой или технических план, акт обследования или карта-план по завершению кадастровых работ. Эта процедура называется кадастровой деятельностью.

Таким образом, кадастровая деятельность осуществляется по материалу, полученных в результате кадастровых работ. Кадастровая деятельность включает в себя регламентированные мероприятия по формированию земельных участков с целью установления их особых свойств, признаков и характеристик, позволяющих идентифицировать указанный объект.

Кадастровая деятельность заключается в выполнении конкретных работ на местах, а также в документировании результатов работ. Во время кадастровых работ инженер готовит следующие документы:

- акт осмотра объекта. В этом случае работа проводится в отношении объекта, который подлежит аннулированию из кадастрового реестра;
- технический план. Этот план является основным документом для кадастровой регистрации при создании новой структуры, а также с изменениями характеристик комплекса недвижимости;

– межевой периметра. Когда формируется новый участок земли и описание его особенностей, вся информация вводится в граничную плоскость, которая является основой для записи вновь сформированного участка земли;

– карта-план при проведении комплекса кадастровых работ.

Комплекс мероприятий, осуществляемых в процессе кадастровых операций, имеет практическое значение. В результате работы кадастрового инженера достигнуты следующие цели:

– происходит анализ рельефа местности: определение его местоположения на земле; установление границ земли; описание качественных особенностей сайта;

– кадастровые работы по землеустройству выполняются: изменение границ земельного участка при их разделе или объединении; устранение технических ошибок кадастровых операций; топографические и геодезические работы выполняются по желанию клиента;

– на практике формирование (проект) участка не может осуществляться без кадастровой работы. От установления границ земли на земле и выдачи земельных документов на руки до регистрации.

Результатом кадастровой деятельности является регистрация участка, после чего он становится субъектом гражданской торговли и может выступать субъектом действий юридического значения.

Кадастровая деятельность позволяет создать участок и указать его уникальные индивидуальные характеристики. После осуществления кадастровой деятельности инженером сформированный земельный участок должен пройти процедуру регистрации в кадастровом реестре государства.

Этот учет ведется на основании документов, подготовленных инженером на основе кадастровых работ. После завершения процедуры кадастровой регистрации земельному участку присваивается уникальный идентификационный номер, и информация о нем вносится в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. (USRП).

После кадастровой регистрации участок земли может использоваться в качестве объекта для различных типов операций, то есть рассматривается как находящийся в хозяйственном обороте. В будущем действия на сайте, размещенном на кадастровой регистрации, также могут привести к необходимости кадастровой деятельности.

В отношении объекта недвижимости, являющегося объектом кадастровой деятельности, выдаются: технический план комплекса недвижимости, межевой план земельного участка или акт осмотра объекта, подлежащего списанию.

В рамках решения первой задачи, было изучено понятие, назначение кадастровых работ и кадастровой деятельности и был сделан вывод о том, что кадастровая деятельность осуществляется по материалу, полученных в результате кадастровых работ. Кадастровая деятельность включает в себя регламентированные мероприятия по формированию земельных участков с целью установления

их особых свойств, признаков и характеристик, позволяющих идентифицировать указанный объект.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/card&page=splus&rnd=261745.1621323574&ts=576297568043502704403759196#1>
2. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019) №О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019).[Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/4f0cd0e3675de3d5bc43364f0e27155854740ac1/
3. Федеральный закон от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».
4. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» (ред. от 31.12.2017 г.).
5. Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельных участков к определенной категории земель».

© Е. А. Сивоконь, В. Н. Ключниченко, 2022