

УДК/UDC 349.414

Кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельные участки

Баштовой Даниил Александрович

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: bashtik-2010@yandex.ru

Аннотация

Каждый собственник земельного участка заинтересован в получении точной и полной информации о своем земельном участке. Развитие земельных отношений и стабильность гражданского оборота недвижимого имущества невозможны без существования государственной информационной базы данных, которая содержит полные и достоверные сведения о существующих объектах недвижимого имущества, позволяющие точно индивидуализировать каждый объект. По мнению автора, проведение государственной регистрации права наравне с осуществлением государственного кадастрового учета земельного участка не является сделкой в силу юридической природы действий, отличной от сделок, а также отсутствия подобных сделок в гражданском законодательстве и невозможности их отнесения к непоименованным договорам. Государственная регистрация права и кадастровый учет земельных участков не порождают у субъектов кадастровых и регистрационных правовых отношений новых прав на недвижимые объекты.

Ключевые слова: кадастровая деятельность, государственный кадастр недвижимости.

Cadastral Registration and State Registration of Rights to Land Plots

Bashtovoy Daniil Aleksandrovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: bashtik-2010@yandex.ru

Abstract

Each owner of a land plot is interested in obtaining accurate and complete information about their land plot. The development of land relations and the stability of the civil turnover of real estate are impossible without the existence of a state information database that contains complete and reliable information on existing real estate objects that allow identifying each object accurately. According to the author, the state registration of a right along with the implementation of state cadastral registration of a land plot is not a transaction due to the legal nature of actions different from transactions, as well as the absence of such transactions in civil legislation and the impossibility of their referring to untitled contracts. State registration of rights and cadastral registration of land plots do not generate new rights for immovable objects in subjects of cadastral and registration legal relations.

Key words: cadastral activity, state cadastre of real estate.

Недвижимое имущество является одним из руководящих начал функционирования каждой экономической системы, ввиду чего оптимальная организация оборота недвижимого имущества представляет собой одну из важных задач в области законодательной политики государства. Правильно выбранная правовая модель отношений в области недвижимости способствует развитию инвестиционного климата, производства и благосостояния населения. На сегодняшний день государственный кадастр недвижимости выступает источником информации, представляющим основу государственного управления в сфере земельных отношений, а также аккумулирующим сведения о земельных участках.

Несмотря на то что с 01.01.2017 государственный кадастровый учет

недвижимого имущества осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ [1], современное состояние действующего законодательства не отображает устойчивой и четкой связи между ведением государственного кадастра недвижимости и иными функциями управления в сфере охраны и использования земель.

Само понятие «кадастровая деятельность» нашло свое закрепление в п. 1 ст. 4 закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Так, под кадастровой деятельностью понимают выполнение работ в отношении недвижимого имущества, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Исходя из содержания данной нормы видно, что кадастровая деятельность выступает в качестве обязательного предварительного этапа государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

В юридической литературе существует плюрализм мнений относительно понимания данного правового института.

Так, одни авторы понимают постановку недвижимого имущества на кадастровый учет в качестве осуществления распоряжения вещью, тем самым определяя ее юридическую судьбу [2]. Другие авторы относят предоставление документов для регистрации сделок с недвижимым имуществом к разновидности вспомогательных сделок [3].

На наш взгляд, проведение государственного кадастрового учета земельного участка не является сделкой в силу юридической природы действий, отличной от сделок, а также отсутствия подобных сделок в гражданском законодательстве и невозможности их отнесения к непоименованным договорам.

Государственная регистрация права и кадастровый учет земельных участков не порождают у субъектов кадастровых и регистрационных правовых отношений новых прав на недвижимые объекты. Целью этих действий выступает индивидуализация и описание в достаточном объеме для включения в гражданский оборот земельных участков, фиксация

определяющих правовой режим земельных участков сведений, а также реализация государственного (муниципального) управления в сфере охраны и использования земель. Кадастровый учет должен определять совокупность указанных сведений, отражающих правовой режим земельного участка и его индивидуализацию.

Что касается правовой природы и сущности государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество как юридического акта, который влечет возникновение, изменение и прекращение прав на индивидуально-определенное недвижимое имущество и публичного института гражданского права, следует отметить, что данное правовое явление необходимо характеризовать как комплексное средство государственного регулирования гражданского оборота недвижимого имущества.

В основе государственной регистрации заложены публично-правовые элементы (задачи, цели, государственный контроль и учет, упорядочение экономической свободы собственников недвижимого имущества).

Список литературы

1. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.
2. Боголюбов С. А., Галиновская Е. А., Минина Е. Л., Устюкова В. В. Все о земельных отношениях: учеб.-практ. пособие. С. 262.
3. Вавилин Е. В. Осуществление и защита гражданских прав. М., 2009. С. 167–168.