

УДК/UDC 342.6

## **Государственный кадастровый учет объектов недвижимости**

Любицкая Елена Васильевна

студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

Краснодар, Россия

e-mail: lyubitskaya.elena@yandex.ru

Уфимцева Юлия Евгеньевна

студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

Краснодар, Россия

e-mail: ufimtseva.yulya@mail.ru

Цораева Элеонора Николаевна, кандидат с.-х. наук

Старший преподаватель

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

Краснодар, Россия

e-mail: elionora@list.ru

### **Аннотация**

В данной статье приведено понятие государственного кадастрового учета и определена его цель как со стороны государства, так и со стороны собственника объекта недвижимости. Рассмотрен порядок действий, осуществляемый при постановке объектов недвижимости на государственный кадастровый учет. Также было уделено внимание случаям, при которых возможно приостановление или отказ в осуществлении постановки на государственный кадастровый учет. Отмечается, что законодательные и исполнительные органы государственной власти Российской Федерации предпринимают различные меры, которые направлены на решение проблем в сфере государственного кадастра недвижимости, а также на упрощение и приведение в более удобную форму процедур, связанных с постановкой объектов недвижимости на государственный кадастровый учет. Данная политика в сфере земельно-имущественных отношений приводит к повышению качества оказываемых государственных услуг, а также упорядочению информации о недвижимых объектах и их правообладателях при осуществлении государственного кадастра недвижимости.

**Ключевые слова:** государственный кадастровый учет, объект недвижимости, объект недвижимого имущества, технический план, объект капитального строительства.

## State Cadastral Accounting of Real Estate Objects

Lyubitskaya Yelena Vasilyevna  
student of the Faculty of Land Use Planning  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: lyubitskaya.elena@yandex.ru

Ufimtseva Yuliya Yevgenyevna  
student of the Faculty of Land Use Planning  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: ufimtseva.yulya@mail.ru

Tsorayeva Eleonora Nikolayevna  
Candidate of Agricultural Sciences, senior lecturer  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: elionora@list.ru

### Abstract

This article presents the concept of state cadastral accounting and defines its purpose both from the state and from the owner of the property, and considered the procedure for implementing property registration on state cadastral registration. Attention was also paid to cases in which it is possible to suspend or refuse to carry out state cadastral registration. It is noted that the legislative and executive bodies of state power of the Russian Federation are taking various measures that are aimed at solving problems in the state real estate cadastre, as well as simplifying and bringing to a more convenient form the procedures associated with the posting of real estate objects to state cadastral registration. This policy in the field of land and property relations leads to an increase in the quality of public services rendered, as well as the streamlining of information about immovable objects and their owners in the implementation of the state real estate cadastre.

**Key words:** state cadastral registration, real estate object, immovable property, technical plan, capital construction object.

Государственный кадастровый учет — внесение специально уполномоченными органами необходимых сведений об объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости, которые позволяют однозначно идентифицировать объект, подлежащий учету как индивидуально-определенную вещь, а также подтверждают его существование или прекращение его существования [1].

Государственный кадастровый учет недвижимых имущественных объектов, в том числе объектов капитального строительства (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, помещений) осуществляется на основании Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [2].

Актуальность вопроса об осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости обусловлена тем, что только после постановки объекта недвижимого имущества на кадастровый учет у органов государственной власти появляется полная и точная информация о нем, что дает возможность вести наиболее эффективную налоговую политику. Этим обуславливается заинтересованность со стороны государства в осуществлении мероприятий государственного кадастрового учета наиболее точно и в полном объеме.

Преимущество постановки на государственный кадастровый учет объекта недвижимости с точки зрения собственника заключается в том, что осуществление данной процедуры предполагает закрепление его прав на данный объект, то есть это дает возможность свободно господствовать или беспрепятственно распоряжаться недвижимостью по собственной воле. Таким образом, государственный кадастровый учет объектов недвижимости включает в себя не только внесение сведений об объекте недвижимости, но и регистрацию прав как юридических, так и физических лиц.

Постановке на государственный кадастровый учет подлежат все объекты недвижимости, за исключением:

- 1) зарезервированных земельных участков;
- 2) участков, используемых службами безопасности России;

- 3) земель, необходимых для государственных нужд, в том числе для Вооруженных сил РФ;
- 4) природоохранных земель, а также земель особо охраняемых территорий или имеющих культурную либо научную ценность;
- 5) земель лесного и водного фонда;
- 6) участков для размещения космических кораблей, речных и морских судов.

Законодательно установлено, что право на подачу заявления для постановки на кадастровый учет объекта недвижимости имеют следующие лица:

- собственник объекта недвижимости;
- лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве;
- представитель собственника, осуществляющий свои действия по нотариальной доверенности;
- кадастровый инженер в случаях, установленных федеральным законом;
- иные лица в случаях, установленных федеральным законом.

Указанные выше возможные заявители с целью постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет по выбору могут обратиться в кадастровую палату (по месту нахождения заявителя), либо отдел МФЦ (по местонахождению объекта недвижимости). Обращение можно осуществить как лично, так и через представителя, выполнить обращение почтовым отправлением, предварительно нотариально заверив необходимые документы, а также посредством сети Интернет при наличии электронно-цифровой подписи.

За последние годы процесс подготовки документов, необходимых для постановки объектов недвижимости на кадастровый учет с последующей регистрацией права собственности, приобрел урегулированный законом юридический характер. Такие изменения налагают на работников данной сферы большую ответственность исполнения ими их должностных полномочий как при осуществлении процедуры постановки объектов

на кадастровый учет, так и при регистрации прав на объекты недвижимости.

Для осуществления постановки объекта недвижимости на кадастровый учет законодательно установлен необходимый пакет документов, который включает следующее:

- заявление об осуществлении кадастрового учета;
- межевой план, при постановке на учет земельного участка;
- технический план, при постановке на учет объекта капитального строительства;
- документ, который подтверждает собственность или право иного пользования недвижимостью (удостоверить такое право можно договором аренды, свидетельством о вступлении заявителя в наследство, договором купли-продажи объекта или договором дарения, актом ввода объекта в эксплуатацию, разрешением на строительство, распорядительным постановлением муниципальных органов власти и иных уполномоченных государственных структур и, наконец, свидетельством о праве собственности, выданном в местном подразделении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии);
- согласие органа опеки, при условии, что собственник имущества не достиг совершеннолетнего возраста;
- паспорт гражданина РФ, если заявитель является физическим лицом или же учредительные документы, решение (протокол) о назначении директора, если заявителем выступает юридическое лицо;
- заверенная нотариально доверенность на имя лица, представляющего интересы заявителя, при условии, что документы сдает представитель;
- квитанция об уплате государственной пошлины (предоставление по собственной инициативе).

При получении документов организацией, осуществляющей свою

деятельность в сфере кадастрового учета, заявителю выдается расписка, в которой обозначены предоставленные документы и дата предполагаемой выдачи документов об осуществлении кадастрового учета. В назначенную дату заявитель должен явиться в место подачи документов. Документами, подтверждающими постановку объекта недвижимости на государственный кадастровый учет, являются кадастровый паспорт и выписка из ЕГРН.

Однако служба, осуществляющая деятельность по кадастровому учету, может принять решение как о приостановлении, так и об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета [3].

Причины, вследствие которых принимается решение об отказе в постановке на кадастровый учет объекта недвижимости, следующие:

- с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет обратилось ненадлежащее лицо, не имеющее правомочий на обращение, либо с неправильно оформленными полномочиями;
- объект недвижимости не подлежит кадастровому учету в силу закона: земли, предоставленные для государственных нужд, земли, находящиеся под особой охраной, земли лесного и водного фонда, земельные участки, имеющие размеры больше максимально допустимых или меньше минимально установленных;
- имущество не является недвижимым;
- объект недвижимости образуется из другого объекта недвижимости (соединение, выдел, преобразование и пр.), когда такие способы образования не допускаются на законодательном уровне;
- нет фактического доступа к объекту нет, отсутствует проезд или проход;
- через объект (в частности земельный участок) проходит граница территории населенного пункта;
- необходимые документы не были представлены заявителем, либо представленные документы содержат неустранимые неточ-

ности и ошибки.

Решение об отказе в постановке на кадастровый учет выносится в письменном виде и в нем в обязательном порядке указываются подробные причины отказа. Существует два способа преодоления указанных препятствий в постановке на государственный кадастровый учет: устранение причин отказа и повторное обращение в кадастровую палату или обжалование в суде. Второй способ применяется в случаях явно незаконных оснований отказа или при невозможности устранения выявленных причин отказа.

Приостановление осуществления государственного кадастрового учета происходит в случаях, когда государственный кадастровый орган выявляет несоответствия и неточности в технической и иной документациях на объект недвижимости. Как и об отказе, о приостановке выносится также письменное решение, а для устранения обстоятельств, вызвавших приостановку, заявителю предоставляется время. Сам срок приостановки может варьироваться вплоть до трех месяцев.

Из всего вышеизложенного можно сделать вывод, что законодательные и исполнительные органы государственной власти Российской Федерации предпринимают различные меры, которые направлены на решение проблем в сфере государственного кадастра недвижимости, а также на упрощение и приведение в более удобную форму процедур, связанных с постановкой объектов недвижимости на государственный кадастровый учет. Следует отметить, что такая политика в сфере земельно-имущественных отношений приводит к повышению качества оказываемых государственных услуг, а также упорядочению информации о недвижимых объектах и их правообладателях при осуществлении государственного кадастра недвижимости.

### Список литературы

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Алтынбаева Г. Н. Основные причины принятия решений о приостановлении и отказе при государственном кадастровом учете / Г. Н. Алтынбаева // Достижения вузовской науки. 2016. № 21. С. 204–209.