

## **ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НЕУЧТЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА НА НИХ**

### ***Александр Иванович Маркеев***

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (903)902-64-10, e-mail: markeev@siu.ranepa.ru

### ***Юлия Сергеевна Покидова***

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, 630091, Россия, г. Новосибирск, ул. Державина, 28, главный специалист-эксперт отдела государственного земельного надзора, тел. (383)216-16-37, e-mail: pokidova93@bk.ru

### ***Нина Александровна Сафронова***

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, 630091, Россия, г. Новосибирск, ул. Державина, 28, специалист-эксперт отдела государственного земельного надзора, тел. (383)236-35-00, e-mail: heppynina@mail.ru

В статье анализируются современные проблемы государственного кадастрового учета неучтенных объектов недвижимости и государственной регистрации права на них. Указывается, что в настоящее время количество неучтенных объектов по-прежнему очень велико. Решить эту проблему необходимо как путем проведения массовых кадастровых работ независимо от волеизъявления самих собственников объектов недвижимости, так и путем побуждения собственников самостоятельно обращаться за проведением кадастровых работ.

**Ключевые слова:** неучтенные объекты, кадастровый учет, государственная регистрация.

## **STATE CADASTRAL REGISTRATION OF UNACCOUNTED REAL ESTATE AND STATE REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS OF THEM**

### ***Alexander I. Markeev***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Undergraduate of the Department of Cadastre and Spatial Planning, phone: (903)902-64-10, e-mail: markeev@siu.ranepa.ru

### ***Yulia S. Pokidova***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Undergraduate of the Department of Cadastre and Spatial Planning, phone: (913)983-64-75 e-mail: pokidova93@bk.ru

### ***Nina A. Safronova***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Undergraduate of the Department of Cadastre and Spatial Planning, phone: (913)707-48-13 e-mail: heppynina@mail.ru

The article analyzes the current problems of the state cadastral registration of unaccounted

real estate objects and the state registration of the right to them. It is indicated that the number of unaccounted objects is still very high. It is necessary to solve this problem both by carrying out mass cadastral works irrespective of will of owners of real estate objects, and by motivation of owners independently to address for carrying out cadastral works.

**Key words:** unaccounted objects, cadastral registration, state registration.

С 1 января 2017 года вступили в силу положения Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», окончательно закрепивший создание единой многоцелевой государственной учетно-регистрационной системы информации об объектах недвижимости, обеспечивающей разнообразные потребности участников рынка недвижимости и субъектов государственного управления, начиная от различных аспектов совершения сделок с недвижимым имуществом и снижения административных барьеров до рассмотрения имущественных споров в судебном порядке. Сложность и многоплановость указанных в данной сфере вопросов, изменчивость внешней среды и растущая потребность в достоверной кадастровой информации не позволяют окончательно разрешить все имеющиеся проблемы, однако, поиск путей их решения активно продолжается.

Объекты недвижимости, подлежащие постановке на кадастровый учет и государственной регистрации, формально можно разделить на две группы:

1. Ранее учтенные – объекты недвижимости, которые регистрировались ранее и в отношении которых была составлена регистрационная запись о праве собственности.

2. Вновь созданные – объекты недвижимого имущества, право собственности на которые еще не зарегистрировано.

В соответствии с действующим законодательством, все объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в Росреестре.

К таким объектам относятся:

– любые жилые дома, предназначенные для постоянного проживания и расположенные на земельных участках, находящихся в пределах населенных пунктов;

– дачные и садовые дома, возведенные на участках, принадлежащих территории садовых кооперативов, партнёрств и товариществ;

– любая нежилая недвижимость, в том числе бани, сараи, гаражи, хозяйственные строения и т. д.

На все эти объекты должно быть оформлено право собственности.

В настоящий момент государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется одновременно по заявлению заинтересованного лица.

Уклонение от постановки объектов недвижимости на учет может быть расценено налоговыми органами как попытка избежать уплаты налогов. Неучтенные объекты выявляются с помощью космической съёмки и других современных технических средств.

До сих пор неизвестно общее количество неучтенных в государственном

кадастре недвижимости земельных участков.

Наиболее существенной проблемой, как считает большинство специалистов, остается, так называемая, фрагментарность, незавершенность кадастровых сведений, связанная с заявительным характером их формирования, то есть с отсутствием правовой обязанности собственника (правообладателя) учесть и зарегистрировать объект недвижимости в установленном законом порядке<sup>1</sup>. Отсутствие достоверных сведений является серьезным препятствием для функционирования цивилизованного рынка недвижимости и делает невозможной адекватную реализацию фискальной политики государства. Особо остро этот вопрос стоит в отношении неучтенных земельных участков и земельных участков, не имеющих точного описания местоположения границ. Признание бесперспективности такой ситуации привело к необходимости проведения массовых кадастровых работ независимо от волеизъявления самих собственников объектов недвижимости.

С 2015 года в соответствии с Федеральным законом от 22.12.2014 г. № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>2</sup> уполномоченные органы местного самоуправления, органы исполнительной власти субъектов РФ получили право проводить в отношении каждого населенного пункта, а также территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан комплексные кадастровые работы.

По результатам осуществления указанных кадастровых работ производится уточнение местоположения границ земельных участков, а также устанавливается или уточняется местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. Становится возможным образование земельных участков с расположенными на них зданиями, в том числе многоквартирными домами, сооружениями, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами. Далее, благодаря проведению комплексных кадастровых работ должно быть обеспечено образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами. В результате это должно способствовать исправлению реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

Комплексные кадастровые работы в настоящее время могут быть выполнены только в том случае, если имеется утвержденный проект межевания территории соответствующего элемента или земельного участка. Поэтому до утверждения данных документов существует возможность провести

---

<sup>1</sup> Дульцева Н.В. Актуальные проблемы в сфере реализации кадастровых отношений // Сетевой научный журнал ОрелГАУ. - 2017. - № 1 (8). - С. 129-131; Матевосьян Е.Н. Актуальные вопросы совершенствования системы кадастровых отношений // Экономика строительства и природопользования. - 2017. - № 1 (2). - С. 9-15.

<sup>2</sup> О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 22.12.2014 № 447-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства РФ. – 2014. - № 52 (часть I). - Ст. 7558.

кадастровые работы в отношении объекта недвижимости с учетом его фактического использования. Согласование местоположения границ земельных участков осуществляется специальной согласительной комиссией на собраниях правообладателей таких земельных участков. В результате выполнения комплексных кадастровых работ подготавливается карта-план территории в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

В то же время, для того, чтобы мотивировать собственников к уточнению границ земельных участков в индивидуальном порядке, с 1 января 2018 года установлен запрет на распоряжение (продажу, дарение, обмен и т.п.) земельными участками, в отношении которых не было проведено межевание (в кадастре отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка), вне зависимости от наличия свидетельства о праве собственности на этот участок или иного правоустанавливающего документа. Для подтверждения установления границ земельного участка достаточно заказать кадастровую выписку о земельном участке через Интернет. Если в ней присутствуют координаты поворотных точек границ земельного участка, то граница земельного участка установлена. В противном случае необходимо провести межевание, воспользовавшись услугами кадастровых инженеров.

Качественно решить задачу актуализации данных о границах земельных участков можно только на основе использования современного геодезического и картографического материала, высокоточного координатного обеспечения кадастровой деятельности. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 ноября 2016 г. № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы»<sup>1</sup> с 1 января 2017 года в качестве единой государственной системы координат при осуществлении геодезических и картографических работ установлена геодезическая система координат 2011 года (ГСК-2011), позволяющая исправить системные ошибки систем координат СК-42 и СК-95, которые могут применяться до 1 января 2021 года при выполнении геодезических и картографических работ в отношении материалов (документов), созданных с их использованием. А так как в каждом субъекте РФ кадастр недвижимости велся в местной системе координат (МСК субъекта), то это поднимает еще и вопрос о совместимости данных местных и государственной систем координат.

Безусловно, это далеко не все, но основные проблемы, возникающие в процессе государственного кадастрового учета неучтенных объектов и государственной регистрации прав на них, процесс совершенствования соответствующего законодательства и практики его применения на сегодняшний момент активно продолжается.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

---

<sup>1</sup> Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы: пост. Правительства РФ от 24.11.2016 № 1240 // Собр. законодательства РФ. – 2016. - № 49. - Ст. 6907.

1. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) // Собр. законодательства РФ. – 2015. - № 29 (часть I). - Ст. 4344.
2. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 22.12.2014 № 447-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства РФ. – 2014. - № 52 (часть I). - Ст. 7558.
3. Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы: пост. Правительства РФ от 24.11.2016 № 1240 // Собр. законодательства РФ. – 2016. - № 49. - Ст. 6907.
4. Дульцева Н.В. Актуальные проблемы в сфере реализации кадастровых отношений // Сетевой научный журнал ОрелГАУ. - 2017. - № 1 (8). - С. 129-131
5. Матевосьян Е.Н. Актуальные вопросы совершенствования системы кадастровых отношений // Экономика строительства и природопользования. - 2017. - № 1 (2). - С. 9-15.

© А.И. Маркеев, Ю.С. Покидова, Н.А. Сафронова, 2018