

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ КАК ИНСТРУМЕНТ ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ И РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

Н.Г. Овчинникова, А.И. Щиренко***

**Донской государственный технический университет*

***Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова, ДГАУ*

Статья посвящена государственному кадастровому учету в системе управления земельными ресурсами. Рассматриваются основные задачи информационного обеспечения ГКН, необходимые для проведения государственного учета объектов недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним, кадастровой и рыночной оценке объектов недвижимости, государственного учета территориальных зон.

Ключевые слова: государственный кадастровый учёт, регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, система управления земельными ресурсами и объектами недвижимости, учётно-регистрационный процесс.

Article is devoted to the state cadastral registration in a control system of land resources. In article the main objectives of information support of GKN necessary for carrying out the state accounting of real estate objects, the state registration of the rights for real estate and transactions with him, a cadastral and market assessment of real estate objects, the state accounting of territorial zones are considered.

Key words: state cadastral registration, registration of the rights for real estate and transactions with him, control system of land resources and real estate objects, registration and registration process.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально–определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221–ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Информационное обеспечение является главной составляющей ГКН, и заключается в процессе сбора и предоставления информации, соответствующим образом обработанной, о земельных участках и иных объектах недвижимости, территориальных зонах, а также удовлетворении информационных потребностей заинтересованных пользователей с помощью обмена информацией между ними.[

К задачам информационного обеспечения ГКН относятся наполнение, ведение и обновление банка данных ГКН, документирование сведений об объектах ГКН, предоставление необходимой информации заинтересованным органам, структурам, лицам и пр.

Источниками формирования информации в ГКН являются:

- различные кадастры и ведомственные реестры;
- органы государственной власти;
- территориальные органы министерств и ведомств;

- органы, осуществляющие учет объектов недвижимости;
- органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним;
- организации, осуществляющие операции с объектами недвижимости;
- физические и юридические лица, предоставляющие информацию об объектах недвижимости при постановке на государственный кадастровый учет и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и др.

«О каждом объекте кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об уникальных характеристиках, позволяющие однозначно его идентифицировать, а также иные дополнительные сведения».[2]

Состав основных и дополнительных сведений об объектах недвижимости приведен в табл. 1 и 2.

Таблица 1

Состав сведений ГКН об объектах недвижимости (сведения об уникальных характеристиках)

Земельный участок	Здание	Сооружение	Объект незавершенного строительства	Помещение
кадастровый номер				
дата внесения данного кадастрового номера в ГКН				
описание местоположения границ	описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке			описание местоположения помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения
-	-	-	-	кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение
-	-	-	-	номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности)
площадь		-	-	площадь

Принципы и порядок осуществления кадастрового учета изложены в Федеральном законе от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Основополагающим принципом является «единство технологии ведения государственного кадастра недвижимости на всей территории Российской Федерации, а также обеспечение общедоступности и непрерывности актуализации, содержащихся в нем сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах».

Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным

Состав сведений ГКН об объектах недвижимости (дополнительные сведения)

Земельный участок	Здание	Сооружение	Объект незавершенного строительства	Помещение
ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер)				
дата присвоения такого номера				
сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке				
кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого или иного действия с которым был образован другой объект недвижимости				
кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости				
кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства	кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены данные объекты недвижимости		кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	
адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости				
сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним				
сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним				
сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости				
сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости				
сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка	-	-	-	-
категория земель	-	-	-	-
разрешенное использование	-	-	-	-
-	назначение здания	назначение сооружения	-	назначение помещения
-	-	-	-	вид жилого помещения
-	количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей		-	-
-	материал наружных стен	-	-	-
почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости				
почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с лицом, обладающим данным земельным участком	-	-	-	-
сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости				
-	год ввода в эксплуатацию или год завершения его строительства		-	-
сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование				

Для решения задач по проведению государственного кадастрового учета и регистрации прав на землю специалисты в этой области в целях создания банка данных ГКН тесно контактируют с различными организациями:

1. Управление Росреестра – формирует сведения о правах и обременениях на земельные участки, а также прочно связанных с ними объектах недвижимости.

2. Бюро технической инвентаризации предоставляет сведения об оценке зданий и сооружений и их учётные характеристики.

3. Органы архитектуры и градостроительства предоставляют материалы градостроительного зонирования и архивные документы.

4. Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» проводит описание объектов государственного кадастрового учета (сведения о местоположении, правовом режиме земельного участка).

5. Комитет по управлению имуществом осуществляет полномочия по владению, пользованию и распоряжению земельным фондом муниципального образования, обеспечивает систему учета и информационного обеспечения управления муниципальным имуществом.

6. Государственная налоговая инспекция предоставляет сведения о ставках налогов и сведения о налогоплательщиках.

7. Органы государственной власти и местного самоуправления формируют и издают нормативно-правовые документы в области государственного учёта недвижимости.

8. Геодезические организации предоставляют «Описания земельных участков» и материалы межевания.

9. Риэлтерские фирмы предоставляют сведения о сделках с земельными участками.

Физические и юридические лица, предоставляющие сведения о земельных участках и материалы межевания земель

Информацию в ГКН можно разделить на нормативно-правовую, по назначению, по условию доступа, по месту формирования, по виду предоставления, по степени обработки, по способу отображения. Также информацию об объектах ГКН можно разделить по количественным и качественным характеристикам:

— земельный участок – категория, площадь, вид разрешенного использования, иные сведения;

— здание – назначение, этажность, площадь, год постройки, поэтажный план, материал стен;

— сооружение – вид, назначение, год постройки;

— помещение – назначение, расположение в здании, площадь, количество комнат, материал перегородок;

— объекты незавершенного строительства – вид, назначение, характеристика составляющих этого объекта.

Для информационного обеспечения ГКН необходимо упорядочить сведения о пространственных, правовых, технических, экономических и социальных характеристиках. Все эти сведения формируются путем проведения государственного учета объектов недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним, кадастровой и рыночной оценке объектов недвижимости, государственного учета территориальных зон.

Информационное обеспечение ГКН способствует:

— повышению оперативности в работе с информацией и достоверности создаваемой информации;

— исключению дублирования работы по получению информации;

— обеспечению единого порядка индивидуальной и совместной работы с информацией и централизованного хранения информации в электронной форме;

— объединению потоков информации между структурами.

Литература

1. Овчинникова Н.Г. Основные социо-эколого-экономические свойства земли и их влияние на регулирование использования земельных ресурсов//Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Социально-экономические науки. – 2011. – №4.
 2. Овчинникова Н.Г., Чешев А.С. Эколого-экономические условия формирования и развития землепользований в современных условиях. Ростов н/Д: СКНЦ ВШ, 2010.
 3. Овчинникова Н.Г. Формирование механизма обоснования устойчивого землепользования // Terra economicus. – 2009 – Т.7 – № 2 – Ч.2.
 4. Овчинникова Н.Г. Социально-экономические аспекты становления сельскохозяйственного землепользования // Terra economicus. – 2009 – Т.7 – № 3 – Ч.3.
-

Наталья Геннадьевна Овчинникова – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Natalya Gennadyevna Ovchinnikova - is Candidate of Economic Sciences, the associate professor "Economy of environmental management and the inventory" of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: donong160875@yandex.ru

Александр Иванович Щиренко – кандидат сельскохозяйственных наук, доцент Новочеркасского инженерно-мелиоративного института им. А.К Кортунова, ДГАУ.

Alexander Ivanovich Shchirenko is the candidate of agricultural sciences, the associate professor of Novocherkassk engineering and meliorative institute of A.K Kortunov, DGAU.

346428, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111
346428, Novocherkassk, PushkinskayaSt., 111
Тел.: +7(8635) 22-43-23; e-mail: reknigma@magnet.ru
