



АГРОПРОДОВОЛЬСТВЕННАЯ

WWW.APEJ.RU

ЭКОНОМИКА

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
НАУЧНО-
ПРАКТИЧЕСКИЙ
ЭЛЕКТРОННЫЙ
ЖУРНАЛ

НАУЧНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ НАУКА

АГРОПРОДОВОЛЬСТВЕННАЯ ЭКОНОМИКА

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ
ЭЛЕКТРОННЫЙ ЖУРНАЛ**

№ 3/2019

www.apej.ru

Нижний Новгород 2019

УДК 338.43

ББК 65.32

A 263

Международный научно-практический электронный журнал «Агропродовольственная экономика», Нижний Новгород: НОО «Профессиональная наука» - № 3- 2019. – 29 с.

ISSN 2412-2521

Статьи журнала содержат информацию, где обсуждаются наиболее актуальные проблемы современной аграрной науки и результаты фундаментальных исследований в различных областях знаний экономики и управления агропромышленного комплекса.

Журнал предназначен для научных и педагогических работников, преподавателей, аспирантов, магистрантов и студентов с целью использования в научной работе и учебной деятельности.

Все включенные в журнал статьи прошли научное рецензирование и опубликованы в том виде, в котором они были представлены авторами. За содержание статей ответственность несут авторы.

Информация об опубликованных статьях предоставлена в систему Российского индекса научного цитирования – **РИНЦ** по договору № 685-10/2015.

Электронная версия журнала находится в свободном доступе на сайте [www.apej.ru](http://apej.ru) (http://apej.ru/2015/11?post_type=article)

УДК 338.43

ББК 65.32

Редакционная коллегия:

Главный редактор – **Краснова Наталья Александровна**, кандидат экономических наук, доцент

Редакционный совет:

1. **Пестерева Нина Михайловна** – член-корр. Российской академии естественных наук; Действительный член Академии политических наук; Действительный член Международной академии информатизации образования; Доктор географических наук, Профессор метеорологии, профессор кафедры управления персоналом и экономики труда Дальневосточного федерального университета, Школы экономики и менеджмента г. Владивосток. Пестерева Н.М. награждена Медалью Ордена за услуги перед Отечеством II степени (за высокие достижения в сфере образования и науки). Является почетным работником высшего профессионального образования РФ. *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей по направлению “Экономика труда в АПК”, “Эколого-экономическая эффективность производства”.*

2. **Бухтиярова Татьяна Ивановна** – доктор экономических наук, профессор. Профессор кафедры “Экономика и финансы”. (Финансовый университет при Правительстве РФ, Челябинский филиал). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

3. **Гонова Ольга Владимировна** – доктор экономических наук, профессор. Зав. кафедрой менеджмента и экономического анализа в АПК (ФГБОУ ВПО “Ивановская государственная сельскохозяйственная академия им. академика Д.К. Беляева”, г. Иваново). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

4. **Носов Владимир Владимирович** – доктор экономических наук, профессор кафедры бухгалтерского учета и статистики ФГБОУ ВПО “Российский государственный социальный университет”. *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

5. **Самотаев Александр Александрович** – доктор биологических наук, профессор. Зав. каф. Экономики и организации АПК (ФГБОУ ВПО “Уральская государственная академия ветеринарной медицины”, г. Троицк). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

6. **Фирсова Анна Александровна** – доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры финансов и кредита (ФГБОУ ВПО “Саратовский государственный университета им. Н.Г. Чернышевского”). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

7. **Андреев Андрей Владимирович** – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов, кредита и налогообложения (Поволжский институт управления имени П.А. Столыпина – филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей в рубриках: Управление и менеджмент, Экономика хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.*

8. **Захарова Светлана Германовна** – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры менеджмента и управления персоналом НОУ ВПО НИМБ. *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей в рубриках: Управление и менеджмент.*

9. **Земцова Наталья Александровна** – кандидат экономических наук, доцент кафедры “Бухгалтерский учет, анализ и аудит” (Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

10. **Новикова Надежда Александровна** – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры “Бухгалтерский учет, анализ и аудит” (Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

11. **Новоселова Светлана Анатольевна** – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры “Бухгалтерский учет, анализ и аудит” (Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

12. **Тиндова Мария Геннадьевна** – кандидат экономических наук; доцент кафедры прикладной математики и информатики (Саратовский социально-экономический институт (филиал) ФБГОУ ВПО РЭУ им. Плеханова). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей по проблемам экономико-математического моделирования.*

13. **Шарикова Ирина Викторовна** – кандидат экономических наук, доцент, зав. кафедрой “Бухгалтерский учет, анализ и аудит” (Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

14. **Шаталов Максим Александрович** – кандидат экономических наук. Начальник научно-исследовательского отдела (АНОО ВПО “Воронежский экономико-правовой институт”, г. Воронеж), зам. гл. редактора мультидисциплинарного журнала «Территория науки». *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

Материалы печатаются с оригиналов, поданных в оргкомитет, ответственность за достоверность информации несут авторы статей

© НОО Профессиональная наука, 2015-2019

Оглавление

Землеустройство и землепользование	7
Апанович А.Д. Технология создания тематической карты площадей кадастровых кварталов	7
Гиронак Е.В. Особенности ведения государственного мониторинга земель и земельного надзора на территории Калининградской области	16
Ивашкевич М.А. Процедура кадастрового учета объектов капитального строительства на территории российской федерации	20
Экономика и право	24
Глухов В.А. Механизм государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество	24

Землеустройство и землепользование

УДК 528.912

Апанович А.Д. Технология создания тематической карты площадей кадастровых кварталов

Technology of creation a thematic map of cadastry quarters areas

Апанович Алина Дейманто,

магистрант кафедры градостроительства, землеустройства и дизайна,
Балтийский федеральный университет им. И. Канта.

Научный руководитель: **Белов Николай Сергеевич**, кандидат географических наук, доцент кафедры географии, природопользования и пространственного развития,
Балтийский федеральный университет им. И. Канта.

Apanovich Alina Dejmantto,

Department of Urban Planning, Land Management and Design, Immanuel Kant Baltic Federal University (IKBFU)
Scientific director: Belov Nikolay Sergeevich, candidate of geographical sciences, associate professor of the department of geography, environmental management and spatial development, Baltic Federal University. I. Kant.

***Аннотация.** В статье рассматривается технологическая схема создания тематических карт (на примере Ленинградского района г. Калининграда). Описывается процесс создания карты площадей кадастровых кварталов выбранного района при помощи ГИС MapInfo.*

***Ключевые слова:** картографирование, тематическая карта, кадастровое деление, растр, векторизация.*

***Abstract.** The article discusses the technological scheme for creating thematic maps (on the example of the Leningrad district of the city of Kaliningrad). The process of creating a map of the areas of the cadastral quarters of the selected area using the MapInfo GIS is described.*

***Keywords:** mapping, thematic map, cadastral division, raster, vectorization*

Рецензент: Сагитов Рамиль Фаргатович, кандидат технических наук, доцент, заместитель директора по научной работе в ООО «Научно-исследовательский и проектный институт экологических проблем», г. Оренбург

Тематическая картография является мощным средством анализа и наглядного представления данных. Она сопоставляет данным графические образы на карте. На тематической карте легко уловить те тенденции и взаимозависимости данных, которые почти невозможно обнаружить с помощью табличного представления [3].

8

Тематическими называются карты (слои), объекты на которых выделены графическими средствами в зависимости от сопоставленных им значений. К графическим средствам наряду с раскраской относятся - штриховки, виды символов и такие методы представления, как графики и круговые диаграммы [4].

Создание карт посредством географических и земельных информационных систем даёт возможность не только правильного оформления, подбора цветов, стилей и характеристик объектов, но и полного заполнения базы данных таблиц атрибутов каждого объекта векторного слоя [5].

Слой с заполненной атрибутивной информацией служит основой для тематического картографирования любой сложности и подробности.

Для создания картографической основы кадастрового деления Ленинградского района было принято решение взять контуры кадастровых кварталов с Публичной кадастровой карты Росреестра.

Выгрузить из такого сетевого источника тематические слои будущей карты можно только в растровом виде и не единовременно. Таким образом, обусловлена необходимость составить исходный растровый слой из частей. В среде пакета CorelDRAW такой растр был “сшит” из изображений высокого разрешения контуров кадастровых кварталов Ленинградского района (рис. 1).

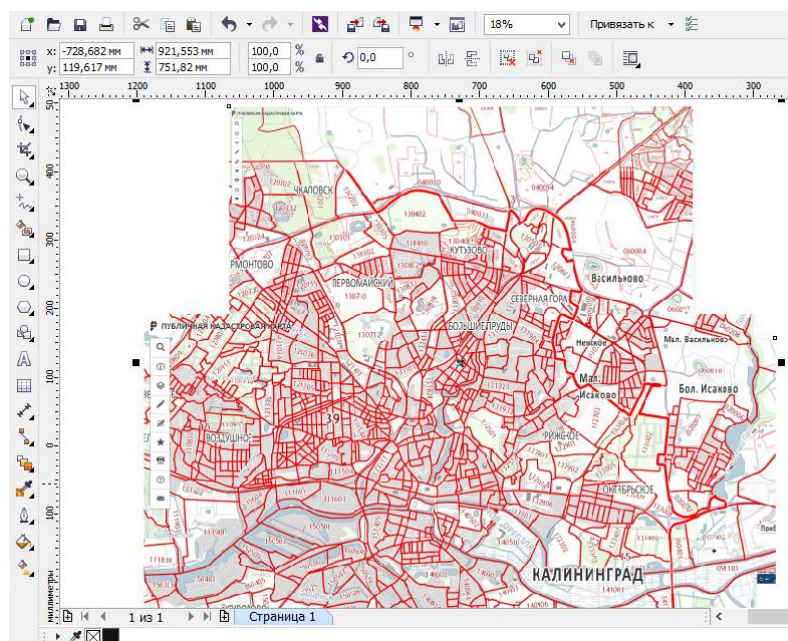


Рисунок 1. “Сшитый” растр

Затем полученный растр подготовлен для географической привязки в программном комплексе MapInfo в проекции Меркатора на базе эллипсоида WGS-84 с максимально допустимой ошибкой 1 пиксель (px). Для этого в характерных участках полученного растра расставлено 4 точки, а затем в среде программы

Google Earth расположены точки в соответствующих местах, что и на создаваемом растре (рис. 2).
Полученный слой точек выгружен в формате *.kmz*.

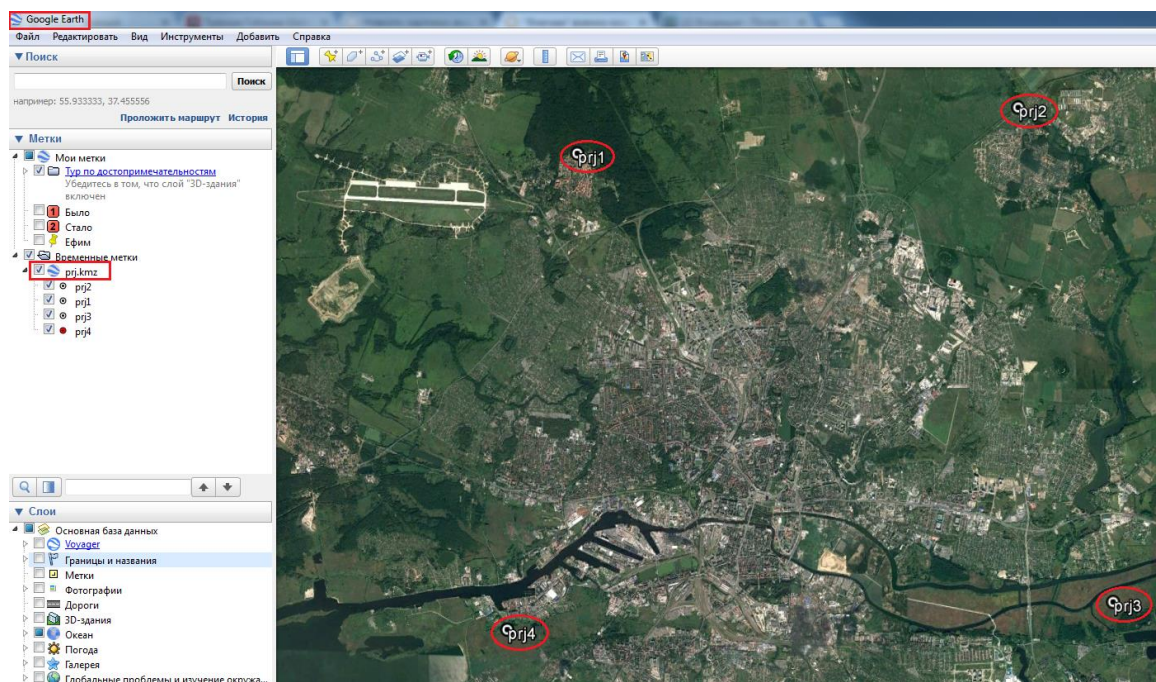


Рисунок 2. Расположение точек в Google Earth

Далее, полученный слой добавляется во вьювер программы Quantum GIS, в среде которого производится трансформация формата в *.tab* для MapInfo (рис. 3, 4).

Географическая привязка по 4 точкам в MapInfo производится при задаче всех параметров необходимой системы координат, эллипсоида и проекции. Растровое изображение получает свойства растрового слоя и подготовлено к векторизации (рис. 5).

10

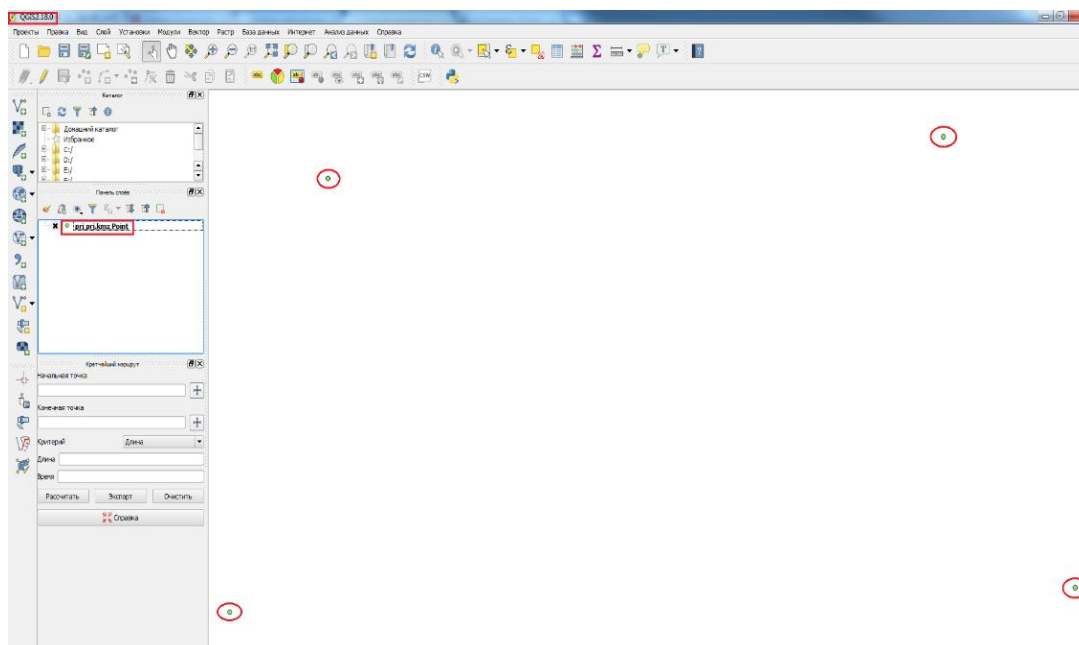


Рисунок 3. Слой точек в Quantum GIS

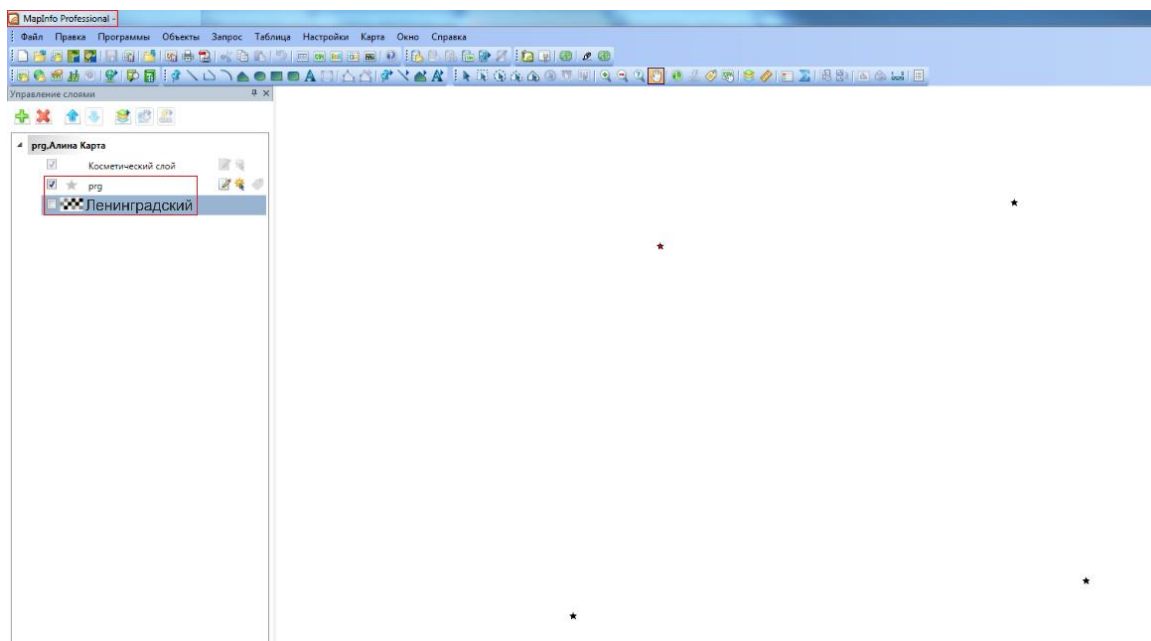


Рисунок 4. Слой точек в MapInfo



Рисунок 5. Подготовленный растровый слой

Векторизация выполняется с параллельным заполнением таблиц и проверкой полигонов на топологические ошибки. Если объекты векторного слоя не проверить на топологическую замкнутость смежных полигонов, то при подсчёте площадей и иных характеристик можно утратить значительные объёмы информации, что приведёт к накоплению ошибок [1].

Для создания тематической карты площадей кадастровых кварталов изначально необходимо произвести автоматическое заполнение площадей в векторном слое. Для этого создаётся необходимый набор полей в таблице атрибутов [2].

Имея векторный слой кадастровой карты, создаются следующие поля таблицы: “номер по порядку (ID)”, “номер кадастрового квартала” (оформлен по всем правилам кадастрового деления), “площадь” и “интервал площадей”.

Именно поле “интервал площадей” необходим для создания тематической карты.

Алгоритм заполнения поля “площадь” следующий:

- меню “таблица” → “Обновить колонку”;
- выбор поля “площадь”;
- выбор “функции” и “оператора”.

Поле “площадь” в таблице атрибутов заполняется в кв. метрах. (рис. 6).

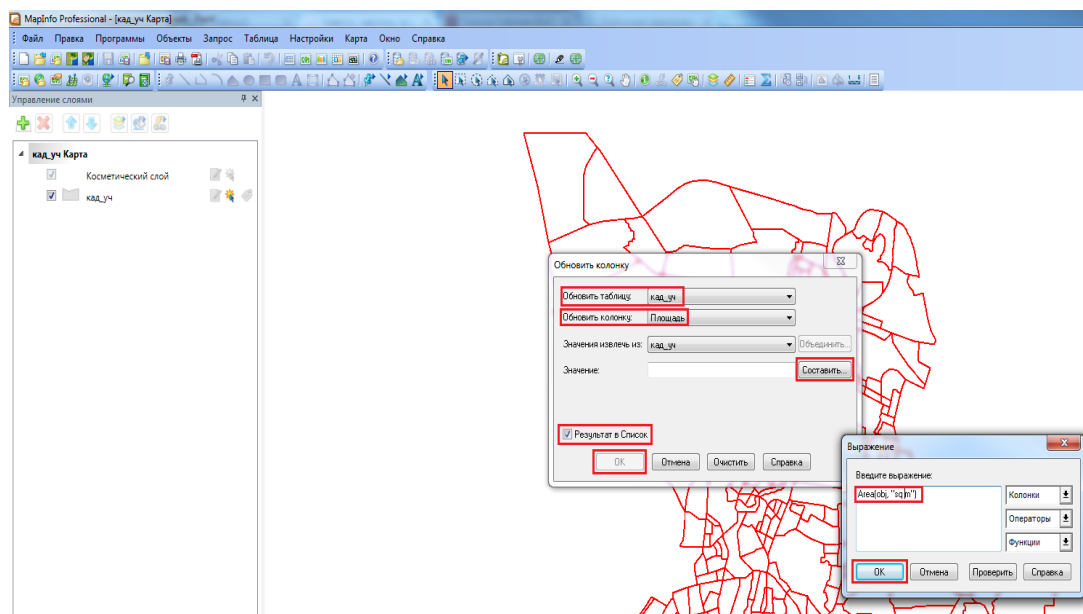


Рисунок 6. Заполнение таблицы атрибутов

При помощи функции запроса формируются интервалы площадей, данные по которым заносятся в соответствующее поле.

Было принято решение создания следующих интервалов:

- до 10 000;
- 10 000 – 20 000;
- 20 000 – 30 000;
- 30 000 – 40 000;
- 40 000 – 50 000;
- 50 000 – 60 000;
- 60 000 – 70 000;
- 70 000 – 80 000;
- 80 000 – 90 000;
- 90 000 – 100 000;
- 100 000 – 200 000;
- 200 000 – 300 000;
- 300 000 – 400 000;

- 400 000 – 500 000;
- 500 000 – 600 000;
- 600 000 – 700 000;
- 700 000 – 800 000;
- 800 000 – 900 000;
- 900 000 – 1 500 000.

Далее через функцию “создать тематическую карту” в MapInfo были оформлены контуры кадастрового деления, задан стиль и градиентная заливка полигонов (рис. 7).

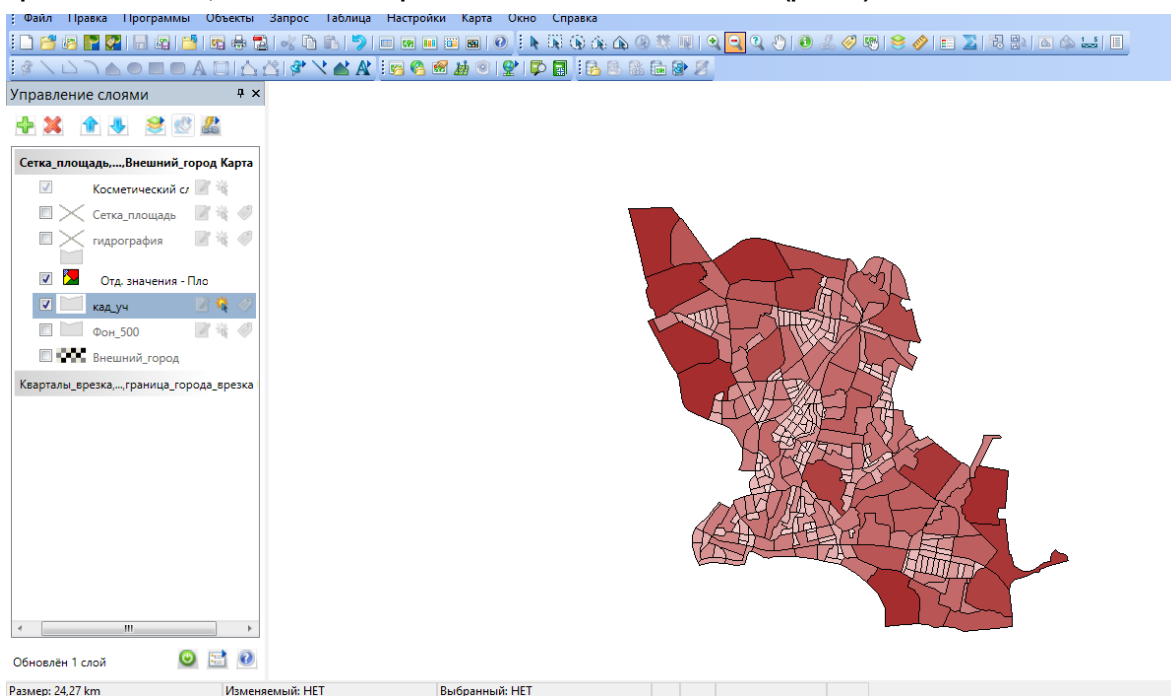


Рисунок 7. Оформление тематической карты

При оформлении итоговой карты вынесены номера кадастровых кварталов (рис.8).

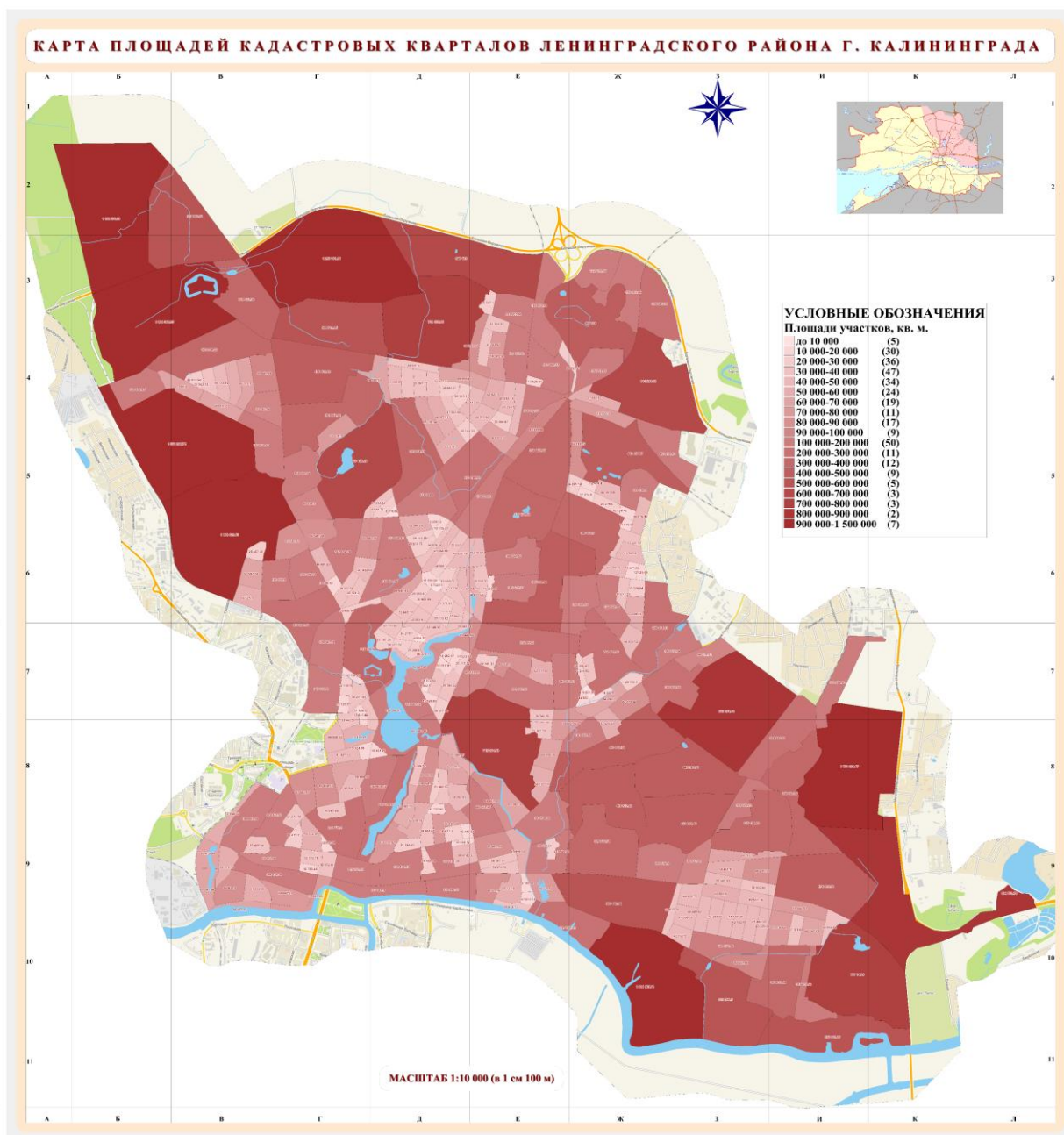


Рисунок 8. Карта площадей кадастровых кварталов Ленинградского района г. Калининграда

Библиографический список

1. Раклов В.П. Картография и ГИС. – М.: Академический проект; Киров: Константа, 2011. – 214 с
2. Цветков, В.Я. Основы работы с MapInfo. Ч. 1. Начальный этап работы: Метод. Указания / В.Я. Цветков. – М., 1998 – 56 с.
3. Ерунова М.Г. ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ И ЗЕМЕЛЬНО-ИНФОРМАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ. Ч. 2. Картографирование средствами инструментальной ГИС MapInfo: Метод. указания / М.Г. Ерунова, А.А. Гостева; Краснояр. гос. аграр. ун – т. – Красноярск, 2004. – 84 с.
4. Тагиров Р.Р., Шаймухаметов Р.Р. Геоинформационные системы: Метод. указания / Тагиров Р.Р., Шаймухаметов Р.Р.; Казан. фед. ун - т. - Казань, 2010. - 51 с.
5. Папаскири Т.В. Геоинформационные системы и технологии автоматизированного проектирования в землеустройстве: Учебно-методическое пособие – 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Изд-во ГУЗ, 2011. – 227С.
6. Публичная кадастровая карта. URL: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

УДК 332.3(470)

Гиронак Е.В. Особенности ведения государственного мониторинга земель и земельного надзора на территории Калининградской области
Features of conducting state monitoring of lands and land supervision on the territory of the Kaliningrad region

Гиронак Елена Владимировна,
магистрант кафедры градостроительства, землеустройства и дизайна,
Балтийский федеральный университет им. И. Канта.
Научный руководитель:

Ясевич Елена Петровна,
начальник отдела кадастрового учета № 1 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калининградской области;
Gironak Elena Vladimirovna,
Department of Urban Planning, Land Management and Design, Immanuel Kant Baltic Federal University (IKBFU)
Scientific director:
Yasevich Elena Petrovna,
head of cadastral accounting Department № 1 of the branch of fsbi "FKP rosreestra" in the Kaliningrad region;

***Аннотация.** В статье рассматриваются особенности ведения государственного мониторинга земель и земельного надзора на территории Калининградской области. Особое внимание акцентируется на правовые основы ведения государственного мониторинга земель и земельного надзора. Описываются основные законодательные акты и нормы, по которым проводится государственный земельный надзор. Выделяются и описываются основные нарушения, выявленные Управлением Росреестра по Калининградской области при осуществлении земельного надзора.*

***Ключевые слова:** государственный земельный надзор, охрана земель, земельное законодательство, межведомственное информационное взаимодействие.*

***Abstract.** The article discusses the features of conducting state land monitoring and land supervision in the territory of the Kaliningrad region. Particular attention is focused on the legal framework for conducting state land monitoring and land supervision. Describes the main legislative acts and norms, according to which state land supervision is carried out. The main violations detected by the Rosreestr Administration for the Kaliningrad Region during the implementation of land supervision are identified and described*

***Keywords:** state land supervision, land protection, land legislation, interdepartmental information interaction.*

Рецензент: Сагитов Рамиль Фаргатович, кандидат технических наук, доцент, заместитель директора по научной работе в ООО «Научно-исследовательский и проектный институт экологических проблем», г. Оренбург

Государственный земельный надзор осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ., Законодательством РФ в области охраны окружающей среды и Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ « О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Основной задачей государственного земельного надзора является обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования земель.

Осуществляется надзор за соблюдением: выполнения требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, самовольного обмена земельными участками и использования земельных участков без оформленных на них в установленном порядке правоустанавливающих документов, а также без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности; выполнения требований земельного законодательства об использовании земель по целевому назначению и выполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений; выполнения иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель в пределах установленной сферы; выполнения требований о наличии и сохранности пунктов государственных геодезических сетей на земельном участке [1].

Государственный земельный надзор осуществляется в форме плановых и внеплановых проверок. Должностные лица при проведении проверок имеют право составлять и рассматривать протоколы по "Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ [2].

Должностные лица при проведении проверок имеют право составлять и рассматривать протоколы по следующим статьям:

- самовольное занятие земельного участка или использования земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю;
- уничтожение, повреждение или снос пунктов государственных геодезических сетей, а равно невыполнение обязанностей по сохранению указанных знаков;
- самовольная уступка права пользования землей, а равно самовольной мены земельного участка;
- использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием или неиспользование земельного участка,

предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом;

- неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения;
- невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению [4].

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора подлежат включению в кадастр недвижимости в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества [3].

Для внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений о результатах проведения государственного земельного надзора в орган регистрации прав направляются документы в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

В указанный документ включаются сведения о результатах проведения государственного земельного надзора в следующем объеме:

- органа, проводившего мероприятие по государственному земельному надзору;
- наименование проведенного мероприятия государственного земельного надзора (документарная или выездная, плановая или внеплановая проверка, административное обследование);
- дата окончания проведения мероприятия государственного земельного надзора;
- результаты проведенного мероприятия (слова "правонарушение выявлено/не выявлено", если правонарушение выявлено - вид выявленного правонарушения, включая площадь нарушения, признаки выявленного правонарушения);
- реквизиты документов, оформленных в ходе проведенного мероприятия (акт проверки;
- предписание об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства;
- акт административного обследования объекта земельных отношений; постановление о назначении административного наказания, постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении);
- сведения об устранении выявленного нарушения требований, установленных земельным законодательством Российской Федерации, путем указания слова "Устранено", наименования органа, проводившего мероприятие по государственному земельному надзору и принявшего решение об устранении правонарушения, и реквизитов документа, содержащего сведения об устранении правонарушения [3].

За 2018 год в ЕГРН внесена информация о результатах государственного земельного надзора в отношении 1640 земельных участков от Управления Росреестра по Калининградской области (г. Калининград, ул. Соммера, 27) и Управления Россельхознадзора по Калининградской области (г.

Калининград, Советский проспект, 188 в). Основными нарушениям признаны: ст. 25, 26, Земельного кодекса РФ – самовольное занятие части территории кадастрового квартала, ст. 26 Земельного кодекса РФ – использование без предусмотренных законом прав, ст. 42 Земельного кодекса РФ - неиспользование земельного участка, нецелевое использование земельного участка.

Внесенная в ЕГРН информация отображается в графе «Особые отметки» выписки из ЕГРН.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.,
2. Федеральный закон от 26 декабря 2008года № 294-ФЗ « О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»,
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»,
4. "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ.

УДК 347.214.2

Ивашкевич М.А. Процедура кадастрового учета объектов капитального строительства на территории российской федерации

Procedure of cadastral accounting of capital construction objects in the territory of the russian federation

Ивашкевич Михаил Алексеевич,

магистрант кафедры градостроительства, землеустройства и дизайна,
Балтийский федеральный университет им. И. Канта.
Научный руководитель:

Зиновьев Владимир Николаевич,

заведующий лабораторией строительных конструкций Балтийского федерального университета им. И. Канта,
кандидат технических наук, доцент кафедры градостроительства, землеустройства и дизайна,
старший научный сотрудник
Ivashkevich Mikhail Alekseevich,
undergraduate master of Department of Urban Planning, Land Management and Design, Immanuel Kant Baltic Federal University (IKBFU)
Scientific director:
Zinoviev Vladimir Nikolaevich,
head of the building construction laboratory of the Immanuel Kant Baltic Federal University, the candidate of technical sciences, associate professor of the department of Urban Planning, Land Use and Design, senior researcher

***Аннотация.** В данной статье рассматриваются особенности кадастрового учета объектов капитального строительства, находящихся на территории Российской Федерации, описаны причины и цели данного процесса. Основную часть составляет описание процедуры постановки на кадастровый учет таких объектов. Особое внимание уделено нормативно-правовым актам и государственным структурам Российской Федерации в этой области.*

***Ключевые слова:** кадастровый учет, кадастровый номер, Единый государственный реестр недвижимости, технический план, здание, сооружение, объект капитального строительства.*

***Abstract.** This article discusses the features of cadastral registration of capital construction objects located in the territory of the Russian Federation, describes the causes and objectives of this process. The main part is a description of the procedure for cadastral registration of such objects. Special attention is paid to regulatory legal acts and state structures of the Russian Federation in this area.*

***Keywords:** cadastral registration, cadastral number, Unified State Register of Real Estate, technical plan, building, structure, capital construction object.*

Рецензент: Сагитов Рамиль Фаргатович, кандидат технических наук, доцент, заместитель директора по научной работе в ООО «Научно-исследовательский и проектный институт экологических проблем», г. Оренбург

21

Кадастровый учет зданий, сооружений, помещений и объектов капитального строительства (ОКС) необходим, в первую очередь, собственникам квартир, помещений нежилого фонда, жилых домов для возможности совершать сделки с этими объектами недвижимости (купля-продажа, дарение, наследование, брачные контракты, налоговый вычет и т.д.)

Кроме того, кадастровый учет помещений необходим при передаче от застройщика в собственность покупателей (участников долевого строительства) квартир и нежилых помещений в построенных многоквартирных домах [2].

Постановка на кадастровый учет объектов недвижимости необходима также в случаях, если собственник планирует сдать помещение (часть помещения), здание (часть здания) в аренду.

Целью кадастрового учета является внесение в Единый государственный реестр сведений об объектах недвижимости, которые подтверждают их существование или прекращение их существования. При этом указанные сведения должны содержать характеристики, которые должны индивидуализировать объект недвижимости.

Система кадастрового учета была введена в 2013 году. С этого момента все здания, которые были введены в эксплуатацию, в обязательном порядке учитываются в Едином государственном реестре недвижимости. Если же объект был возведен до 2013 года, то кадастровый учет будет проведен по решению правообладателя либо одновременно с регистрацией сделки с объектом [6].

Полномочия по кадастровому учету принадлежат службе Росреестра. Однако это учреждение не может самостоятельно получить объективные и достоверные сведения о здании или сооружении. Для этого в отношении объекта недвижимости проводятся кадастровые работы, и полученные результаты указываются в техническом плане.

Получение всех необходимых для кадастрового учета сведений об объекте недвижимости происходит следующим образом:

1) для проведения кадастровых работ правообладатель объекта обращается к кадастровому инженеру и предоставляет ему правоустанавливающие документы (или сведения, содержащиеся в них) на земельный участок под возведенным или реконструированным зданием или сооружением, проектную документацию;

2) кадастровые работы включают в себя определение координат характерных точек контура здания, а также обмеры, измерения, определение площади здания, сооружения и помещения, требования к точности и методам, определения которых установлены Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 [4];

3) для кадастрового учета здания в технический план обязательно включаются планы всех этажей объекта.

4) для кадастрового учета многоквартирного дома технический план в обязательном порядке должен содержать информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

Форма технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений утверждены Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 [5].

Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Технический план также может быть подготовлен и на бумажном носителе, если это предусматривается договором подряда. Для передачи заказчику такой технический план заверяется подписью и печатью кадастрового инженера.

В соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства [1].

В данном случае заявление о постановке на кадастровый учет направляется уполномоченным органом, выдавшим разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», является обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию [3].

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здания или сооружения, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости. В данном случае подача заявления о постановке на кадастровый учет не требуется, так как государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно, в том числе в связи с созданием объекта недвижимости [3].

В результате учетных действий, осуществленных службой Росреестра, вновь построенному зданию присваивается уникальный кадастровый номер, который сохраняется на весь период существования объекта.

В случае реконструкции здания вносятся изменения в его основные характеристики. В данном случае ранее присвоенный объекту кадастровый номер остается неизменным.

При фактическом прекращении существования объекта (гибель, уничтожение, обрушение, снос или демонтаж по решению правообладателя и т.д.) кадастровый номер объекта аннулируется. Для того, чтобы снять объект с кадастрового учета, предоставляется акт обследования, составленный кадастровым инженером по результатам осмотра местонахождения объекта недвижимости. Акт обследования, как и технический план, подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Подтверждением постановки объекта недвижимости на кадастровый учет, снятия объекта с кадастрового учета является выписка из Единого государственного реестра недвижимости, которую получает правообладатель объекта недвижимости.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс РФ
2. Земельный кодекс РФ
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ
4. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (ред. от 09.08.2018)
5. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (ред. от 14.12.2018).
6. Варламов А.А., Гальченко С.А. Кадастровая деятельность: учебник. – М.: Форум: Инфа-М, 2015.256 с.

Экономика и право

УДК 347

Глухов В.А. Механизм государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество

The mechanism of the state cadastre and registration of rights to immovable property

Глухов Владислав Александрович,

магистрант кафедры градостроительства, землеустройства и дизайна,
Балтийский федеральный университет им. И. Канта

Научный руководитель:

Колобакин Александр Александрович,

помощник руководителя Управления Росреестра по Калининградской области;
Glukhov Vladislav Aleksandrovich,

Department of Urban Planning, Land Management and Design, Immanuel Kant Baltic Federal University (IKBFU)

Scientific director:

Kolobakin Alexander Alexandrovich,

Assistant to the Head of the Service for State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr) in Kaliningrad Region

***Аннотация.** В статье рассматривается механизм государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество. Указывается на актуальность рассматриваемого вопроса. Особое внимание акцентируется на Едином государственном реестре недвижимости. Описывается механизм государственного кадастрового учета недвижимости, а также основные этапы государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Описаны временные и финансовые затраты, необходимые для постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет и осуществления регистрации прав на недвижимость. Рассмотрены проблемы механизма кадастрового учета и регистрации недвижимости, вынесены предложения по его усовершенствованию.*

***Ключевые слова:** недвижимое имущество, Единый государственный реестр недвижимости, регистрация прав, государственный кадастровый учет, оборот недвижимости, процесс регистрации.*

***Abstract.** The article discusses the mechanism of state cadastral registration and registration of rights to real estate. Indicates the relevance of the issue. Particular attention is focused on the Unified State Register of Real Estate. The mechanism of state cadastral registration of real estate is described, as well as the main stages of state registration of rights to real estate. Describes the time and financial costs necessary for the statement of the property on state cadastral registration and the registration of rights to real estate. The problems of the mechanism of cadastral registration and registration of real estate, considered proposals for its improvement.*

***Keywords:** immovable property, the Unified state register of real estate, registration of rights, state cadastral registration, real estate, registration process.*

Рецензент: Ахрамева Ольга Владимировна, кандидат юридических наук, старший преподаватель кафедры гражданского права и процесса, кафедра гражданского права и процесса юридического института ФГАОУ ВО Северо-Кавказский федеральный университет

Вопрос государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество является весьма актуальным в отношениях, связанных с гражданским оборотом недвижимости. Современная информационная система об объектах недвижимости позволяет субъектам гражданского оборота своевременно и в полном объеме получать всю необходимую информацию об основных характеристиках и правовом статусе каждого объекта [4]. Кроме того, органы государственной власти, регистрируя права на объекты недвижимости и аккумулируя информацию о них, придают законность гражданским сделкам с недвижимостью, а также защищают граждан от нарушения их имущественных прав. Если данные о недвижимости внесены в кадастр, государство выступает в роли свидетеля, подтверждающего права на объект и его расположение. Помимо прочего, кадастровый учет и регистрация недвижимости необходимы для определения размера налогов на недвижимое имущество.

Постановка недвижимого имущества на государственный кадастровый учет требует обязательной регистрации права на такую недвижимость, осуществляющуюся путем внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости. Осуществление указанных процедур возложено на Федеральную службу государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр), которая находится в ведении Минэкономразвития России, и регулируется Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1].

В соответствии с ч. 1 ст. 29 указанного закона, установлены следующие этапы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав [1]:

- прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- возврат документов без рассмотрения при наличии на то оснований;
- проведение правовой экспертизы предоставленных документов, на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления, либо отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- выдача соответствующих документов.

По сути, постановка недвижимого имущества на государственный кадастровый учет и регистрация права на него, осуществляются одновременно. Постановка на кадастровый учет начинается с того, что собственник подает заявление в территориальный орган Росреестра или МФЦ. Помимо заявления установленного образца, в зависимости от особенностей недвижимости, могут потребоваться:

- копии документов, подтверждающие право собственности;
- технический план помещения или здания;
- межевой план (если на учет ставятся земельные участки);
- копии документов, подтверждающие принадлежность участка к определенной категории земель, и разрешение на пользование таким участком.

Согласно законодательству, проводить кадастровые работы (подготавливать паспорт объекта, технический или межевой план) могут только инженеры, прошедшие аккредитацию. В среднем постановка на учет квартиры или комнаты стоит от 10 000 рублей, жилого дома и нежилого помещения – от 25 000 рублей, нежилого здания – от 50 000 рублей [3].

Заявление и необходимые для кадастрового учета и (или) регистрации прав на недвижимое имущество документы представляются в орган кадастрового учета по выбору заявителя:

- лично в местах приема заявителей в территориальных отделах Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра», либо в многофункциональных центрах (МФЦ);
- посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении;
- посредством отправки через Единый портал государственных и муниципальных услуг (www.gosuslugi.ru) или через официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.rosreestr.ru);
- посредством отправки с использованием веб-сервисов в орган кадастрового учета.

После проведения учета документы выдаются заявителю лично в руки. По итогам учета собственник получает выписку из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями об изменениях, произошедших с момента последней учетной записи. В случае отсутствия ошибок, либо расхождений, в поданных документах, срок процедуры составляет 5-7 дней. При обнаружении неточностей в поданных заявителем документах, Росреестр вправе отказать или приостановить учет и регистрацию недвижимости (например, если объект не подлежит кадастровому учету; если собственник предоставил неполный комплект документов; если лицо, подавшее заявление, имеет спорные права на недвижимость).

Следует отметить, что ранее, сведения об объектах недвижимости содержались в Государственном кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Однако, с января 2017 года эти две системы объединили в новый ресурс – Единый Государственный Реестр

Недвижимости. Теперь, по результатам постановки недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрации права на него, Росреестр выдает один документ – выписку из ЕГРН. Основное преимущество такой выписки в том, что из одного документа можно узнать историю объекта, получить информацию о заключённых сделках, проверить права собственности, получить данные о характеристиках недвижимости, выявить все ограничения и обременения. Систематизация и хранение всех данных об объектах недвижимости в одной информационной базе упростило процесс совершения многих сделок и надёжно защитило россиян от мошеннических действий с недвижимостью. Так, основная информация об объекте недвижимости находится единой базе и в открытом доступе, её может получить любое заинтересованное лицо, а актуальность сведений обеспечивается режимом ежедневного обновления данных.

Однако, при всем преимуществе нового механизма кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество, возник ряд проблем, требующих особого внимания. Учитывая современное развитие информационных технологий, сведения, содержащиеся в единой системе об объектах недвижимости, могут подвергаться изменениям через взлом системы программистами-хакерами. Кроме того, подделать документ стало значительно проще и на бумажном носителе, т.к. ранее свидетельство о правах на объект недвижимости выдавались на государственном бланке, защищенном специальными знаками, а теперь формат выписки – это обычный лист бумаги, упрощающий мошеннические схемы с недвижимостью [2].

Помимо прочего, существующие нормативно-правовые акты не регламентируют точный период, в течение которого представленные данные из ЕГРН можно считать актуальными. Выписка из ЕГРН подтверждает право на объект недвижимости на дату выдачи документа. Но поскольку изменения в правоустанавливающие документы нельзя внести в короткий срок, по общему правилу выписка считается актуальной в течение следующих 30 дней с момента её выдачи. Указанные обстоятельства приводят к тому, что при каждом действии в отношении объекта недвижимости потребуется выписка из ЕГРН, которая облагается государственной пошлиной [3]. Размеры пошлины варьируется в диапазоне от 200 до 1100 рублей (в зависимости от субъекта, запрашивающего документ, способа получения выписки, а также органа, выдающего документ).

На основании изложенного, направлением в совершенствовании механизма государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество является надежная защита информационной системы об объектах недвижимости от хакерских атак и взломов, а также снижение размеров государственной пошлины за выдачу выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

Библиографический список

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. - Версия Проф. - Электрон. дан. - М., 2019. - Режим доступа: www.consultant.ru/document (дата обращения: 20.04.2019);
2. Ионова А. А. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Молодой ученый. — 2018. — №49. — С. 127-129. — URL <https://moluch.ru/archive/235/54678/> (дата обращения: 21.04.2019).
3. Как проводится кадастровый учет и сколько стоят подобные услуги [Электронный ресурс] : Сайт «Комсомольская правда». - 2019. Режим доступа: <https://www.kp.ru/guide/kadastrovyi-uchet-ob-ektov-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 20.04.2019);
4. Эскиндарова З. М. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации права на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства // Молодой ученый. — 2018. — №20. — С. 349-352. — URL <https://moluch.ru/archive/206/50413/> (дата обращения: 20.04.2019).

Электронное научное издание

АГРОПРОДОВОЛЬСТВЕННАЯ ЭКОНОМИКА

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ
ЭЛЕКТРОННЫЙ ЖУРНАЛ

№ 3/2019

По вопросам и замечаниям к изданию, а также предложениям к сотрудничеству обращаться по электронной почте mail@scipro.ru

Подготовлено с авторских оригиналов

ISSN 2412-2521

Усл. печ. л. 1,1.

Объем издания 0,3 МВ

Издание: Международный научно-практический электронный журнал Агропродовольственная экономика
(Agro production and economics journal)

Учредитель, главный редактор: Краснова Н.А.

Издательство Индивидуальный предприниматель Краснова Наталья Александровна

Адрес редакции: Россия, 603186, г. Нижний Новгород, ул. Ломоносова 9, офис 309, Тел.: +79625087402
Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзором) за номером ЭЛ № ФС 77 — 67047