

УДК 528.44

DOI: 10.34670/AR.2023.40.69.032

**Совершенствование кадастрового учета объектов недвижимости****Мурадова Зарема Рамазановна**

Кандидат экономических наук, доцент,  
Дагестанский государственный технический университет,  
367015, Российская Федерация, Махачкала, пр. Имама Шамиля, 70;  
e-mail: sabir.muradoff@yandex.ru

**Казиева Жаклин Наримановна**

Доктор экономических наук, профессор,  
Дагестанский государственный технический университет,  
367015, Российская Федерация, Махачкала, пр. Имама Шамиля, 70;  
e-mail: kazieva-61@mail.ru

**Черкасова Светлана Андреевна**

Кандидат экономических наук, доцент,  
Дагестанский государственный технический университет,  
367015, Российская Федерация, Махачкала, пр. Имама Шамиля, 70;  
e-mail: svander2008@mail.ru

**Аннотация**

Для дальнейшего развития рыночных отношений в сфере недвижимости и активного вовлечения земли в рыночный оборот необходима система точной и достоверной информации, которая должна содержаться в государственном кадастре недвижимости. В данной статье проведено исследование проблем кадастрового учета и разработка путей совершенствования государственного кадастрового учета, а также проанализированы особенности кадастрового учета различных объектов недвижимости. Целью данной статьи является разработка направлений повышения качества кадастровой информации и эффективности при осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости. В настоящее время в кадастровой деятельности существуют проблемы, связанные с неполнотой и недостоверностью сведений об объектах недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости. Очень часто земельные участки используются неэффективно или не по назначению, или вообще не используются. Для решения указанных проблем необходимо совершенствование кадастровой деятельности на различных уровнях. Для решения перечисленных проблем необходимы конкретные направления совершенствования кадастрового учета объектов недвижимости, описанные в данном исследовании. Практическая реализация данных мероприятий, на наш взгляд, могла бы существенно повысить качество кадастровой информации и значительно сократить причины приостановления или отказов при осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

**Для цитирования в научных исследованиях**

Мурадова З.Р., Казиева Ж.Н., Черкасова С.А. Совершенствование кадастрового учета объектов недвижимости // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 9А. С. 551-559. DOI: 10.34670/AR.2023.40.69.032

**Ключевые слова**

Государственный кадастр недвижимости, государственный кадастровый учет, объект недвижимости, учет, повышение качества.

**Введение**

Для дальнейшего развития рыночных отношений в сфере недвижимости и активного вовлечения земли в рыночный оборот необходима система точной и достоверной информации, которая должна содержаться в государственном кадастре недвижимости.

24 июля 2007 г. был принят Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Он был направлен на регулирование отношений, возникающих в связи с ведением и учетом государственного кадастра недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства), а также кадастровой деятельности.

**Основная часть**

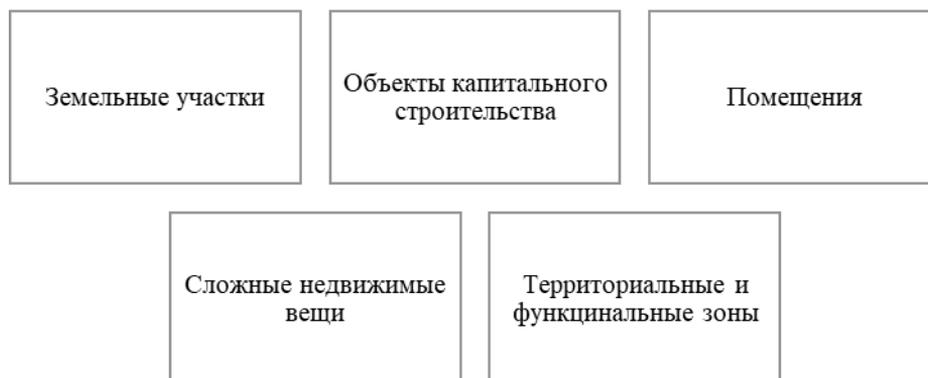
В целом Федеральный закон систематизировал уже существующие многоуровневые способы организации ведения кадастров недвижимости и позволил более эффективно реализовывать программы, предполагающие комплексный анализ различных видов недвижимости. Принятие Федерального закона было направлено на решение вопросов регистрации недвижимого имущества, информационного обеспечения процессов государственного контроля, управления, экономической оценки и налогообложения недвижимого имущества, а также совершенствование деятельности в области формирования недвижимого имущества [Воскресенская, Шаряпова, 2020].

Существенно изменились технологии, применяемые при ведении кадастра недвижимости: кадастр стал электронным, на бумажных носителях хранятся только документы, представленные для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости. Переход на электронные технологии, в том числе с использованием цифровых карт, предъявляет более высокие требования к квалификации специалистов, осуществляющих ведение кадастра. Кроме того, при использовании государством имеющейся информации возникает насущная потребность создания агрегированного на уровне Российской Федерации и субъекта Российской Федерации информационного ресурса, а не распределенного по территориям муниципальных образований. Одним из инструментов создания агрегированного информационного ресурса является централизация обработки представленных для государственного кадастрового учета и внесения иных сведений в кадастр документов, включая принятие решения о проведении кадастрового учета.

Объекты кадастрового учета представлены на рис. 1.

Земельный участок, в соответствии с российским законодательством – это часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и

удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.



**Рисунок 1 - Объекты кадастрового учета**

Зданиями признаются строения, состоящие из несущих и ограждающих или совмещенных конструкций с одним или несколькими помещениями внутри. Сооружениями признаются предназначенные для выполнения определенных производственных, технологических или иных специальных функций инженерно-строительные системы и строения, состоящие из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций.

Помещениями признаются внутренние изолированные части здания или сооружения, отделенные стенами или перегородками, не имеющие в пределах своих функциональных частей других помещений. Не допускается кадастровый учет частей зданий или сооружений, не являющихся помещениями.

Объекты незавершенного строительства – это не сданное в установленном порядке в эксплуатацию здание или сооружение, в отношении которого получено разрешение на строительство и начаты строительные работы.

Правовая зона – это часть территории, на которой законодательными и другими нормативными правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления установлен определенный правовой режим использования недвижимого имущества. Выделяют функциональные, территориальные, зоны с особыми условиями использования территорий.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

При практическом осуществлении учетно-регистрационных действий, связанных с различными объектами недвижимости, возникают следующие проблемы:

Невозможность осуществления государственного кадастрового учета помещения (квартиры), право собственности на которое признано судом, при отсутствии в ЕГРН сведений о здании (многоквартирном доме), в котором оно расположено.

Невозможность снятия кадастрового учета и прекращения прав на снесенные объекты капитального строительства (здания, многоквартирные дома, сооружения) иными лицами,

кроме собственника объекта капитального строительства.

Отсутствует возможность осуществления государственного кадастрового учета изменений сведений о здании, сооружении, сведения о правах на которые отсутствуют в ЕГРН.

Отсутствие законодательного регулирования процедуры постановки на кадастровый учет объектов, вводимых в эксплуатацию частями.

Правомерность осуществления учетно-регистрационных действий в отношении земельных участков, расположенных в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами и образуемых на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории без утвержденного проекта межевания.

Отсутствие законодательного регулирования отношении процедуры одновременного образования земельного участка с уточнением местоположения общей части границ земельных участков.

Противоречивость позиции Минэкономразвития о включении в технический план разрешения строительство при постановке на ГКУ жилого дома на дачном земельном участке.

Отсутствие в XML-схеме технического плана возможности указать в назначении здания «жилое строение».

Отсутствие законодательного регулирования формирования земельных участков, образуемых для целей эксплуатации многоквартирных домов.

Отсутствие нормативно-правового регулирования осуществления государственного кадастрового учета помещения путем выдела из общего помещения, без предоставления технического плана на остаточную площадь, при наличии соответствующей технической возможности (XML-схемы технического плана).

В настоящее время в кадастровой деятельности существуют проблемы, связанные с неполнотой и недостоверностью сведений об объектах недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости. Очень часто земельные участки используются неэффективно или не по назначению, или вообще не используются. Для решения указанных проблем необходимо совершенствование кадастровой деятельности на различных уровнях.

Достоверная и актуальная информация необходима для осуществления сделок с недвижимостью, для решения проблемы эффективной налоговой политики, для реализации гарантии прав собственников на принадлежащее им недвижимое имущество. В связи с этим Министерство экономического развития непрерывно совершенствует нормативную и законодательную базу земельно-имущественных отношений, что дает свои положительные результаты. Анализ научно-технических публикаций в этой сфере показал, что одной из главных проблем Государственного кадастра недвижимости является его незавершенность, что обусловлено заявительным принципом ведения Государственного кадастра недвижимости. Очень часто проблемой является наложение границ земельных участков друг на друга в процессе их постановки на государственный кадастровый учет или их пересечение с границами муниципального образования. На наш взгляд, эти проблемы обусловлены следующими факторами, представленными на рис.2

Проблема земельных отношений в Республике Дагестан является весьма актуальной. В связи с чем Глава Республики Дагестан Сергей Алимович Меликов отметил: «Сегодняшняя тема является многосложной с точки зрения государственного управления, так как имеет большое влияние как на социально-экономическую, так и на общественно-политическую ситуацию в регионе. Накопившиеся проблемы в сфере земельных отношений существенно

тормозят развитие Дагестана, мешают созданию социальных, инженерных объектов. Главным тормозом в социально-экономическом развитии у нас сегодня являются не инфраструктурные ограничения, а именно земельные отношения: теплотрассы, газопроводы, электросети, другие объекты хозяйственного назначения строятся и развиваются в пределах границ муниципальных образований, которые недостаточно четко определены и регламентированы. То, что другим регионам помогает привлекать инвесторов, быстро создавать качественную инфраструктуру, для нас сегодня является камнем преткновения» [В Махачкале прошла республиканская конференция..., [www](#)].

Точность пунктов опорной межевой сети не достаточна для выполнения координирования характерных точек вновь образованных земельных участков.

Средние квадратические ошибки характерных точек, определяющие на местности положение земельных участков, получены с точностью, не соответствующей требованиям нормативных документов.

При постановке на государственный кадастровый учет вновь сформированных земельных участков орган кадастрового учета (кадастровая палата) не требует от кадастровых инженеров материалов, подтверждающих качество выполненных работ по координированию характерных точек.

Характерные точки ранее поставленных на ГКУ земельных участков закоординированы с грубыми ошибками. В ряде случаев кадастровые инженеры используют картометрический способ определения координат без проверки, когда картографическая основа не обеспечивает заданной точности, а в соответствующей форме межевого плана прописывается только нормативная точность определения координат.

Изменение системы координат территориального образования, когда ранее учтенные земельные участки были закоординированы в одной, а вновь образуемые — в новой системе координат.

## Рисунок 2 - Проблемы кадастрового учета [Проблемы кадастрового учета в 2020 году, [www](#)]

На публичной кадастровой карте Республики Дагестан имеется возможность найти любой земельный участок, здания или сооружения, которые поставлены на кадастровый учет в Едином государственном реестре недвижимости и для которых проведена процедура межевания.

В дополнительных слоях земельной кадастровой карты онлайн отображаются следующие сведения: спутниковая карта со спутников Гугл и Яндекс, кадастровая стоимость участков, категория земель, вид разрешенного использования.

По состоянию на 3 декабря 2022 года на кадастровой карте Республики Дагестан отмечены: 5044 кадастровых квартала, 454909 земельных участков, 3646 ЗОУИТ (зоны с особыми условиями использования территорий), 15363 здания, 1857 сооружений, 381 объект незавершенного строительства.

По клику на участок карты земельного кадастра Дагестана можно узнать следующие сведения: кадастровый номер объекта недвижимости, адрес участка, площадь участка, его назначение, категорию земельного участка и разрешенное использование, год постройки дома,

а также просмотреть доступные электронные отчеты.

На сайте можно получить отчет об объекте из кадастрового реестра, о переходе прав и по кадастровой стоимости. В электронных отчетах на основе сведений ЕГРН будет содержаться следующая информация: фамилия и имя собственника участка, история прав собственности, то есть все владельцы с 1998 года, ограничения и обременения, такие, как ипотека, арест, запрет, аренда, сервитут; кадастровая стоимость, координаты всех точек, кадастровый номер земельного участка.

Одним из главных инструментов регулирования отношений в области недвижимости является Единый государственный реестр недвижимости, в котором содержатся достоверные и систематизированные сведения в текстовой форме (семантический сведения) и в графической форме (графические сведения).

В настоящее время имеется проблема несоответствия сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и в Государственном кадастре недвижимости. Сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения Государственного кадастра недвижимости признаются как актуальные сведения в том случае, если не требуют дополнительного подтверждения. На практике большое число объектов недвижимости имеет статус «актуальное, ранее учтенное». Запись «актуальные, ранее учтенные» присваивается объектам недвижимости, которые были ранее учтены в Государственном кадастре недвижимости и имели статус «ранее учтенные», после чего были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

Относительно таких объектов недвижимости встречается большое количество ошибок в описании местоположения границ учета, координат и других сведений. Поэтому необходима методика по совершенствованию внесения актуальных сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

## Заключение

Для решения перечисленных проблем необходимы следующие направления совершенствования кадастрового учета объектов недвижимости:

- разработать и утвердить инструкцию по определению границ недвижимого имущества и передачи межевых и технических планов. Данную инструкцию согласовать с работниками органа кадастрового учета и саморегулируемой организацией кадастровых инженеров.
- усилить квалификационные требования по допуску претендентов для сдачи квалификационного экзамена на аттестат кадастрового инженера. При этом расширить перечень вопросов, касающихся геодезического обеспечения ведения ГКН, добавив теоретический материал по технологиям, методам и средствам контроля и математической обработки результатов геодезических измерений.
- органом кадастрового учета требовать от кадастровых инженеров материалов по контролю качества результатов координирования характерных точек вновь образованных земельных участков с проверкой качества определения координат характерных точек смежных земельных участков, уже поставленных на государственный кадастровый учет.
- при применении картометрического способа обосновать возможность использования соответствующих ты картографической основы и выполнять проверку реальной точности

картографического плана или карты.

- в пределах одного кадастрового квартала для координирования характерных точек использовать одни и те же пункты государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые ранее использовались при координировании смежных земельных участков.

Практическая реализация данных мероприятий на наш взгляд могла бы существенно повысить качество кадастровой информации и значительно сократить причины приостановления или отказов при осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

## Библиография

1. В Махачкале прошла республиканская конференция «Совершенствование государственного управления в сфере земельно-имущественных отношений». URL: <http://minnacrd.ru/news/item/7967>
2. Воскресенская Е.В., Шаряпова Э.А. Проблемы правового регулирования государственного кадастрового учета земельных участков // *Colloquium-journal*. 2020. № 3 (55). С. 163-165.
3. Георги И.В. Отдельные вопросы кадастрового учета земельных участков // *Молодой ученый*. 2020. № 20 (310). С. 261-263.
4. Едчик Е.В., Пустовгаров В.И., Ясевич Е.П. Совершенствование подготовки документации в отношении земельных участков для государственного кадастрового учета // *International journal of professional science*. 2019. № 9. С. 31-37.
5. Проблемы кадастрового учета в 2020 году. URL: <https://center-yf.ru/data/nalog/problemy-kadastrovogo-ucheta-v-2020-godu.php>
6. Хабарова И.А. и др. Совершенствование методики осуществления государственного кадастрового учета в РФ // *Integral*. 2020. № 5. С. 32-40.
7. Чикина В.А. Совершенствование кадастровых отношений на принципах формирования единого информационного ресурса // *Молодой ученый*. 2022. № 46 (441). С. 451-454.
8. Ershova N. V., Kharitonov A. A., Vikin S. S. Problems of maintaining of real estate cadastre as exemplified by cadastral registration of allotment cottages // *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. – IOP Publishing, 2021. – Т. 666. – №. 2. – С. 022045.
9. Toshmamatovich T. U. The problems of determining the cadastre value of land in taxation of real estate // *Euro-Asia Conferences*. – 2021. – Т. 4. – №. 1. – С. 96-99.
10. Karabin-Zych M. The issue of updating the real estate cadastre in the field of land use in connection with the construction of a building // *Geomatics and Environmental Engineering*. – 2021. – Т. 15. – №. 2. – С. 33-58.

## Improvement of cadastral registration of real estate objects

**Zarema R. Muradova**

PhD in Economics, Associate Professor,  
Dagestan State Technical University,  
367015, 70, Imama Shamilya ave., Makhachkala, Russian Federation;  
e-mail: [sabir.muradoff@yandex.ru](mailto:sabir.muradoff@yandex.ru)

**Zhaklin N. Kazieva**

Doctor of Economics, Professor,  
Dagestan State Technical University,  
367015, 70, Imama Shamilya ave., Makhachkala, Russian Federation;  
e-mail: [kazieva-61@mail.ru](mailto:kazieva-61@mail.ru)

**Svetlana A. Cherkasova**

PhD in Economics, Associate Professor,  
Dagestan State Technical University,  
367015, 70, Imama Shamilya ave., Makhachkala, Russian Federation;  
e-mail: kazieva-61@mail.ru

**Abstract**

For the further development of market relations in the real estate sector and the active involvement of land in market turnover, a system of accurate and reliable information is needed, which must be contained in the state real estate cadastre. This article conducts a study of the problems of cadastral registration and develops ways to improve state cadastral registration, and also analyzes the features of cadastral registration of various real estate objects. The purpose of this article is to develop directions for improving the quality of cadastral information and efficiency in the implementation of state cadastral registration of real estate. Currently, in cadastral activities there are problems associated with the incompleteness and unreliability of information about real estate in the Unified State Register of Real Estate. Very often, land plots are used inefficiently or for other purposes, or are not used at all. To solve these problems, it is necessary to improve cadastral activities at various levels. To solve these problems, specific areas for improving the cadastral registration of real estate, described in this study, are necessary. The practical implementation of these measures, in our opinion, could significantly improve the quality of cadastral information and significantly reduce the reasons for suspension or refusal in the implementation of state cadastral registration of real estate.

**For citation**

Muradova Z.R., Kazieva Zh.N., Cherkasova S.A. (2023) Sovershenstvovanie kadastravogo ucheta ob"ektov nedvizhimosti [Improvement of cadastral registration of real estate objects]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (9A), pp. 551-559. DOI: 10.34670/AR.2023.40.69.032

**Keywords**

State cadastre of real estate, state cadastral registration, real estate object, accounting, quality improvement.

**References**

1. Chikina V.A. (2022) Sovershenstvovanie kadastrykh otnoshenii na printsipakh formirovaniya edinogo informatsionnogo resursa [Improving cadastral relations on the principles of forming a single information resource]. *Molodoi uchenyi* [Young scientist], 46 (441), pp. 451-454.
2. Edchik E.V., Pustovgarov V.I., Yasevich E.P. (2019) Sovershenstvovanie podgotovki dokumentatsii v otnoshenii zemel'nykh uchastkov dlya gosudarstvennogo kadastravogo ucheta [Improving the preparation of documentation regarding land plots for state cadastral registration]. *International journal of professional science*, 9, pp. 31-37.
3. Georgi I.V. (2020) Otdel'nye voprosy kadastravogo ucheta zemel'nykh uchastkov [Selected issues of cadastral registration of land plots]. *Molodoi uchenyi* [Young scientist], 20 (310), pp. 261-263.
4. Khabarova I.A. et al. (2020) Sovershenstvovanie metodiki osushchestvleniya gosudarstvennogo kadastravogo ucheta v RF [Improving the methodology for implementing state cadastral registration in the Russian Federation]. *Integral*, 5, pp. 32-40.
5. *Problemy kadastravogo ucheta v 2020 godu* [Problems of cadastral registration in 2020]. Available at: <https://center-yf.ru/data/nalog/problemy-kadastravogo-ucheta-v-2020-godu.php> [Accessed 09/09/23]

6. *V Makhachkale proshla respublikanskaya konferentsiya «Sovershenstvovanie gosudarstvennogo upravleniya v sfere zemel'no-imushchestvennykh otnoshenii»* [The republican conference “Improving public administration in the field of land and property relations” was held in Makhachkala]. Available at: <http://minnacrd.ru/news/item/7967>
7. Voskresenskaya E.V., Sharyapova E.A. (2020) Problemy pravovogo regulirovaniya gosudarstvennogo kadastravogo ucheta zemel'nykh uchastkov [Problems of legal regulation of state cadastral registration of land plots]. *Colloquium-journal*, 3 (55), pp. 163-165.
8. Ershova, N. V., Kharitonov, A. A., & Vikin, S. S. (2021, March). Problems of maintaining of real estate cadastre as exemplified by cadastral registration of allotment cottages. In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 666, No. 2, p. 022045). IOP Publishing.
9. Toshmamatovich, T. U. (2021). The problems of determining the cadastre value of land in taxation of real estate. In Euro-Asia Conferences (Vol. 4, No. 1, pp. 96-99).
10. Karabin-Zych, M. (2021). The issue of updating the real estate cadastre in the field of land use in connection with the construction of a building. *Geomatics and Environmental Engineering*, 15(2), 33-58.