УДК 349.4

РАЗВИТИЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ (ИСТОРИЧЕСКИЙ АСПЕКТ)

♦♦♦♦♦

DEVELOPMENT OF THE REGULATORY FRAMEWORK FOR CADASTRAL ACTIVITIES IN RUSSIA (HISTORICAL ASPECT)

Титова Вера Эдуардовна
доктор экономических наук,
профессор кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
ver4741@yandex.ru

Захарова Екатерина Сергеевна
Кубанский государственный технологический университет
zaharovak130@gmail.com

Пацула Ксения Сергеевна
Кубанский государственный технологический университет
kseniapat04@mail.ru

Аннотация. Предметом данной статьи является нормативно-правовая база кадастровой деятельности, особенности её развития, изменения и проведения, сведения которых используются при проведении государственного кадастрового учёта и регистрации прав на землю и на объекты недвижимости.

Ключевые слова: кадастровый учёт недвижимости, кадастр, Росреестр.

Titova Vera Eduardovna
Doctor of Economics,
Professor of the Department
of Cadastre and Geoinformatics,
Kuban State Technological University
ver4741@yandex.ru

Zakharova Ekaterina Seregevna
Kuban State Technological University
zaharovak130@gmail.com

Patsula Ksenia Seregevna
Kuban State Technological University
kseniapat04@mail.ru

Annotation. The subject of this article is the regulatory and legal framework of cadastral activity, the specifics of its development, changes and implementation, the information of which is used in conducting state cadastral registration and registration of rights to land and real estate.

Keywords: cadastral registration of real estate, cadastral registration, Rosreestr.

Исторически кадастровый учёт недвижимости развивался как способ получения информации о важнейших материальных благах государства, таких как земли и объектов недвижимости, на которые был установлен налог. Изначально термин «кадастр» обозначал как единицу, с которой взималась дань, однако со временем его стали употреблять для обозначения реестра объектов недвижимости, которые подлежали налогообложению [1].

Одной из главных стратегических целей государственной политики в области поддержки экономического развития Российской Федерации является результат эффективного использование земель и других видов объектов недвижимости всех форм собственности для удовлетворения потребностей общества и граждан. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок осуществляющим с ней является одним из инструментов для снижения рисков на рынке недвижимости и защиты имущественных прав участников общественных взаимодействий.

В эпоху Ивана IV была учреждена Поместная изба, задача которой заключалась в учете изменений в системе феодального землевладения, включая поместного, светского, церковного и вотчинного. Подьячие вносили сведения о сделках продаж, дарений и обмена в специальных книгах избы, после этого покупатели становились собственниками поместий или вотчин. Приказы, выполнявшие как органы функцию защиты собственности, хранили документы о передаче земель и содержали сведения о составе имений.

Петр I, стремясь устранить злоупотребления со стороны подьячих в приказах, смог укрепить права на недвижимость и создать «крепостную контору», иначе говоря, палату крепостных дел. В ней осуществлялась регистрация крепостей на крестьян и земель [1].

Со второй половины XIX века нотариусы стали проводить государственную регистрацию. При каждом окружном суде действовал нотариальный архив, которым управлял старший нотариус, занимавший государственную должность. Позже было

принято Положение о нотариальной части, в соответствии с которым сделка с недвижимостью, например, купля-продажа, обязана оформляться у младшего нотариуса и затем утверждаться старшим. С гражданским кодексом РСФСР требовал регистрацию договоров отмежевания и залоге права застройки, залога строений и купли-продажи земли.

Кадастр советского периода, установленный законом СССР, представлял сведения о характеристиках земель, основывался на обследованиях земельных владений, регистрации землепользований и порядке управления государственного земельного кадастра. Основной документации кадастра были земельно-кадастровая книга пользователей, государственная книга района (города), областной кадастр и государственный кадастр СССР. Согласно Земельному кодексу РСФСР, была создана система земельной регистрации, ответственная за сбор и хранение точной и актуальной информации о правовом и хозяйственном статусе всех землепользований в упорядоченной форме. После этого такие сведения вводятся в систему государственного земельного кадастра [2].

Для выполнения изыскательных работ, а также создания и издания карт было учреждено Высшее геодезическое управление. За все время существования СССР картографо-геодезическая служба проделала большую работу. Создана высокоточная геодезическая сеть, выполнялись измерения на суше, под водой, а также с воздуха. В конечном итоге были представлены подробные топографические карты [3].

За семьдесят лет существования Советского Союза был собран огромный научный багаж знаний, однако после распада страны потребовалось воссоздать систему регистрации прав с самого начала. Недвижимость, которая находилась в «общей собственности» до «перестройки», должна была обладать четкими границами и определенными правами собственности.

В XXI веке обязанности по ведению кадастра, регистрации прав, картографированию и землеустройству распределили на три ведомства: Роснедвижимость, Роскартография и Росрегистрация. В 2008 году, согласно указу Президента РФ их полномочия, были переданы Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Росреестр – это федеральный орган, который отвечает за регистрацию прав на недвижимое имущество и ведение кадастра. Также он ответственен за предоставление доступа к сведениям об объектах недвижимости и контроль над земельными участками. При помощи Росреестра была внедрена облегченная программа регистрации прав на недвижимость, ставшей доступной для граждан и в сфере бизнеса [4].

Благодаря появлению новых технологий и цифровых систем Росреестр начал вести электронный кадастровый учет и регистрацию недвижимости, что позволяет гарантировать законность сделок и регистрацию в государственных органах объектов недвижимости и защищать интересы собственников. В результате эффективной работы Росреестра сегодня сделки с недвижимостью могут быть совершены быстро и удобно.

Следовательно, достижения в законодательстве и информационных технологий позволило реализовать экстерриториальный принцип предоставления государственных услуг в учетно-регистрационной сфере, значительно сокращать сроки обработки и облегчить максимально эффективное взаимодействие с заявителями [5].

Литература

1. Хахук Б.А. Кадастровая оценка как основа налогообложения недвижимости / Б.А. Хахук, В.Э. Титова, В.А. Шишкина; Отв. за выпуск Е.В. Яроцкая // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. – 2020. – С. 188–193.
2. Зазолина Е.В. Правовое регулирование кадастровой деятельности в России: становление и перспективы развития // Вестник Поволжского института управления. – 2022. – Т. 22. – № 2. – С. 40–53.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) ЗК РФ Статья 7. Состав земель в Российской Федерации.
5. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

References

1. Khakhuk B.A. Cadastral valuation as the basis for real estate taxation / B.A. Khakhuk, V.E. Titova, V.A. Shishkina; Responsible for the issue: E.V. Yarotskaya // In the collection: Modern problems and prospects for the development of land and property relations. Collection of articles based on materials from the II All-Russian Scientific and Practical Conference. – 2020. – P. 188–193 (in Russian).
2. Zazolina E.V. Legal regulation of cadastral activity in Russia: formation and prospects of development // Bulletin of the Volga Institute of Management. – 2022. – Vol. 22. – № 2. – P. 40–53.
3. Federal Law № 135-FZ «On Valuation Activities in the Russian Federation» dated July 29, 1998.
4. «The Land Code of the Russian Federation» dated 10/25/2001 № 136-FZ (as amended on 08/04/2023) (with amendments and additions, intro. effective from 09/01/2023) CC RF Article 7. Composition of lands in the Russian Federation.
5. On cadastral activity: Federal Law № 221-FZ of 07/24/2007 (as amended on 05/01/2022) // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2007. № 31. Art. 4017.