

Тема 1 (6 ч)

Теоретические основы кадастра недвижимости

Вопросы:

§1. История развития кадастра в России

§2. Развитие кадастра за рубежом

§3. Понятие и классификация объектов недвижимости

§4. Нормативно-правовая основа кадастра

§5. Цель, задачи и функции кадастра недвижимости

§6. Принципы ведения кадастра недвижимости



§5. Цель, задачи и функции кадастра недвижимости

Основной целью кадастра является информационное обеспечение:

- органов государственной власти и управления всех уровней, юридических и физических лиц необходимой и достоверной информацией о земельном фонде Российской Федерации, его границах, зданиях, сооружениях и других объектах недвижимости,
- условий для обеспечения гражданского оборота недвижимости,
- упорядочения налогообложения и обеспечения сбора налогов,
- управления земельными ресурсами и объектами недвижимости,
- регулирования и закрепления прав собственности на недвижимость,
- государственного контроля за использованием и охраной земель, и иных объектов недвижимости,
- землеустройства,
- кадастровой оценки недвижимости и т.д.

Задачами кадастра недвижимости являются:

- учет объектов недвижимости, в том числе для целей налогообложения,
- ведение истории объектов недвижимости,
- обеспечение рационального использования и охраны земель, а также других ресурсов страны;
- создание и поддержание в актуальном состоянии единого государственного информационного ресурса;
- создание и ведение системы электронного обмена сведениями между органами кадастрового учета и регистрации недвижимости, органами местного самоуправления, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами, ведущими лесной или водный реестры и иными органами,
- защита прав и законных интересов правообладателей;
- улучшение планирования использования земель и развития территорий и др.

Кадастр недвижимости в России представляет собой многоцелевую и многофункциональную систему, информация из которой используется, для:

- разработки инвестиционных проектов и программ, нацеленных на территориальное развитие регионов;
- территориального планирования;
- обеспечения контроля и регулирования рынка земель и прочей недвижимости;
- оказания поддержки органам, занимающимся вопросами регулирования кадастровых отношений;
- регулирования использования земельных ресурсов;
- налогообложения;
- кредитования;
- анализа экологической, экономической, демографической и социальной ситуации;
- управления развитием территорий;
- оценки воздействия на окружающую среду;
- контроля и др.



Рис. 1. Функции кадастра недвижимости



§6. Принципы ведения кадастра недвижимости

Принципами ведения государственного кадастра недвижимости (Единого государственного реестра недвижимости) являются:

1. Принцип единства технологии
2. Принцип обеспечения общедоступности
3. Принцип непрерывности актуализации
4. Принцип сопоставимости
5. Принцип приоритета бумажных носителей информации
6. Принцип регулируемости порядка и сроков хранения
7. Принцип единства федеральной информационной системы
8. Принцип правовой ответственности
9. Принцип признания всех ранее внесенных сведений
10. Принцип сохранности исторической информации
11. Принцип группируемости сведений
12. Принцип централизованного руководства

Принцип единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации выражается в том, что во всех регионах страны (субъектах РФ) государственный кадастр недвижимости ведется с применением единых механизмов и систем.

Принцип обеспечения общедоступности

содержащихся в нем сведений. Это возможность получения и использования кадастровых сведений.

Кадастр недвижимости создается как интегрированный источник, содержащий в электронном виде полные и актуальные сведения об объектах недвижимости, позволяющие получать на его основе каталоги, справочные и аналитические материалы с целью предоставления их органам государственной власти и органам местного самоуправления, а также организациям и гражданам.

Кадастровые сведения в качестве общедоступных могут использоваться лицами, которым она была предоставлена по их усмотрению, но при соблюдении установленных федеральными законами ограничений в отношении распространения такой информации.

Принцип обеспечения общедоступности

содержащихся в нем сведений. Это возможность получения и использования кадастровых сведений.

Кадастр недвижимости создается как интегрированный источник, содержащий в электронном виде полные и актуальные сведения об объектах недвижимости, позволяющие получать на его основе каталоги, справочные и аналитические материалы с целью предоставления их органам государственной власти и органам местного самоуправления, а также организациям и гражданам.

Кадастровые сведения в качестве общедоступных могут использоваться лицами, которым она была предоставлена по их усмотрению, но при соблюдении установленных федеральными законами ограничений в отношении распространения такой информации.

Принцип непрерывности

актуализации содержащихся в нем кадастровых сведений, означающий постоянное их обновление и отражающий ценность государственного кадастра недвижимости как основного источника, содержащего актуальные сведения об объектах недвижимости.

Принцип сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах. Существует ряд реестров, таких как государственный лесной реестр, водный реестр, кадастр участков недр и др. Сопоставимость информации должна быть обеспечена по срокам, по объектам учета, по характеру сведений и их дифференциации, а также по другим критериям. Совместимость и сопоставимость данных позволяет проводить общий анализ состояния ресурсов, их комплексную оценку и принимать согласованные управленческие решения на местном, региональном и федеральном уровнях.

Принцип приоритета бумажных носителей информации при ведении кадастра.

Автоматизированный кадастр недвижимости преобразовал сведения с бумажных носителей в электронный вид (создание архивов электронных образов документов, включая документы архивов бюро технической инвентаризации, органов кадастрового учета, а также фондов землеустроительной документации).

Первичными, конечно, являются именно те сведения, которые изначально содержались на бумажном носителе, а затем были преобразованы в электронный вид.

Принцип регулируемости порядка и сроков хранения, содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов, согласно которому они устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Кроме того, если указанные документы признаны вещественными доказательствами по уголовному делу, их выемка осуществляется в порядке, установленном федеральным законом. После вступления приговора в законную силу либо по истечении срока обжалования постановления или определения о прекращении уголовного дела суд или орган дознания должны вернуть указанные документы в соответствующий орган кадастрового учета.

Принцип единства федеральной информационной системы. Ведение государственного кадастра недвижимости на уровне федеральной информационной системы исключает возможность двойного учета объектов недвижимости, обеспечивает более полный контроль за деятельностью органов кадастрового учета, упрощает процедуры межведомственного информационного обмена и обработки экстерриториальных запросов на предоставление сведений об объектах кадастрового учета независимо от места их нахождения.

Принцип правовой ответственности

внесения сведений в государственный кадастр недвижимости означает формирование кадастра на основании поступивших в орган кадастрового учета, в установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» порядке документов, если иное не установлено.

Принцип признания всех ранее внесенных сведений в государственный кадастр недвижимости, обозначающий то, что истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости, изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в ГКН сведений об объектах недвижимости либо изменение геодезической или картографической основы, в том числе систем координат, используемых для его ведения, не является основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению.

Принцип сохранности исторической информации об объектах недвижимости, который означает, что в случае изменения кадастровых сведений ранее внесенные в ГКН сведения сохраняются. В результате ведения кадастра можно будет проследить в полном объеме всю «цепочку» изменений, связанных с тем или иным объектом недвижимости.

Принцип группируемости сведений по направлениям: кадастровые сведения и сведения, имеющие временный характер. Информация, которая отнесена ко второй группе, хранится в кадастре недвижимости, исключительно для дальнейшего осуществления государственной регистрации недвижимости. Она может утратить временный характер после того, как соответствующие кадастровые сведения будут внесены в кадастр недвижимости.

Принцип централизованного руководства государственным кадастром недвижимости является гарантией реализации всех тех принципов, которые изложены выше. Необходимость единого централизованного руководства определена федеральным законодательством Российской Федерации. Согласно законодательству, ведение кадастра недвижимости (ЕГРН) осуществляется Росреестром.