

УДК 528.4

## ОБОСНОВАНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ

**Зенков Д.А., студент 2 курса факультета агротехнологий,  
землеустройства и пищевых производств  
Научный руководитель: Горелова С.С. - старший преподаватель  
ФГБОУ ВО Оренбургский ГАУ**

***Ключевые слова:** кадастровая деятельность, кадастровые работы, кадастровый инженер, объекты недвижимости.*

*В статье рассмотрено обоснование кадастровых работ и правовое регулирование в сфере недвижимости. Представлены теоретические аспекты кадастровых работ в отношении объектов недвижимости в современных условиях.*

**Введение.** На современном этапе развития экономики кадастровые работы служат основным механизмом образования новых земельных участков. В большинстве случаев, почти все операции, которые каким-либо образом связаны с оформлением земли, включают в себя проведение определенных видов кадастровых работ. Основное значение кадастровых работ заключается в юридическом оформлении границ земельных владений и закреплении их на местности. Как показала практика предыдущих десятилетий, отсутствие актуальной оценки стоимости земли порождает неэффективное землепользование в сельском и лесном хозяйствах, а также нерациональную модель городского развития [1].

Кадастровые работы представляют собой деятельность, которая непосредственно направлена на недвижимое имущество и заключается в подготовке документов, необходимых для проведения государственного кадастрового учета недвижимости, и оказание определенного перечня услуг. Ведение государственного кадастра недвижимости базируется на процессе формирования объектов недвижимости, реализуемое в порядке ведения кадастровой деятельности [2]. Значение и роль кадастровых инженеров в жизни

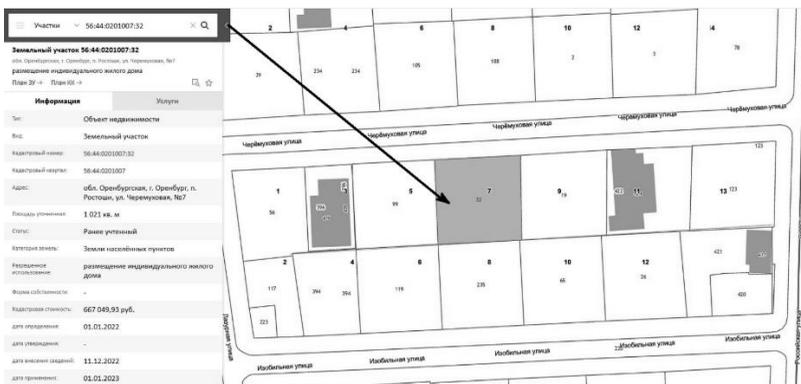
## Материалы VII Международной студенческой научной конференции «В мире научных открытий»

общества будут неизменно возрастать, поскольку деятельность кадастрового инженера связана с рынком недвижимости, исторически являющимся одним из двигателей экономики государства [3]. Кадастровые инженеры выступают связующим звеном между различными субъектами земельно-имущественных отношений, в частности, между правообладателями объектов недвижимости и органами исполнительной власти [4].

**Цель работы** - обоснование кадастровых работ в отношении недвижимости.

**Результаты исследований.** Основные виды кадастровых работ регламентированы Федеральными законами: «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ [5] и «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ [6].

Представим процесс оформления межевого плана в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на примере земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г.Оренбург, пос. Ростоши, ул.Черемуховая №7 с кадастровым номером 56:44:0201007:32. Актуальные сведения о земельном участке отражены на публичной кадастровой карте (Рис. 1) [7].



**Рис. 1 - Сведения с публичной кадастровой карты о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0201007:32**

Объем необходимых выполняемых кадастровых работ определялся заказчиком кадастровых работ. Согласно ч.4 ст.36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [5] стоимость необходимых выполняемых кадастровых работ определялась путем составления сметы, сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Подготовка межевого плана с отражением сведений (о кадастровых работах; исходные данные; о пунктах геодезической сети и средствах измерений; об образуемом земельном участке и его характеристиках; заключение кадастрового инженера; акт согласования местоположения границ земельного участка; схемы геодезических построений и расположения земельного участка, его чертеж; абрис узловых точек границ земельного участка), содержащихся в его составе, осуществлялась в соответствии с требованиями приказа Росреестра от 14 декабря 2021 года № П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" [8].

Услуги кадастрового инженера при подготовке технического плана включали в себя: получение и анализ исходных документов на определенный объект (договоры, выписки ЕГРН, правоустанавливающие документы, техпаспорта БТИ), запрос и анализ исходных сведений ЕГРН на существующий объект, работы с выездом на место (обследование, обмеры, съемки, расчеты), подготовка текстового описания полученных характеристик, подготовка графической части плана (схем). Стоимость кадастровых работ для оформления технического плана формировалась от типа объекта (помещение, строение), его площади, этажности, и множества других факторов.

**Заключение.** Таким образом, обоснование кадастровых работ в отношении недвижимого имущества определяется соответствием установленным федеральным законодательством требованиям, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и качественным оказанием услуг в установленных федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" случаях [5]. Роль и значимость кадастровых

инженеров в современной России неуклонно возрастает, и этому есть объяснение, поскольку деятельность кадастровых инженеров сегодня выступает в качестве составной части государственной земельной политики.

### **Библиографический список:**

1. Варламов А.А. Организация и планирование кадастровой деятельности: [Текст] учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 "Землеустройство и кадастры" / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев. М.: Форум: Инфра-М, 2015. – 192 с.

2. Затолокина, Е.И. Кадастровые работы в отношении земельных участков / Е.И. Затолокина, А.М. Черникова // Вектор ГеоНаук. - 2020. - Т.3, № 1. - С. 46-50.

3. Липски С.А. Комплексные кадастровые работы как необходимый шаг по упорядочению отношений в сфере недвижимости / С.А. Липски // Правовые вопросы недвижимости. - 2015. - № 1. - С. 25-28.

4. Tsvetkov, V. Ya. Cadastre Information Support / V. Ya. Tsvetkov // GeoScience. – 2018. – No. 1. – P. 54-60.

5. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 № 221-ФЗ (последняя редакция) // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/) (дата обращения 20.02.2023).

6. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция) // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения 20.02.2023).

7. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] / URL: <https://pkk.rosreestr.ru/> (дата обращения 20.02.2023).

8. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14 декабря 2021 года № П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" [Электронный ресурс] / URL:

<https://docs.cntd.ru/document/727784145> (дата обращения 20.02.2023).

**JUSTIFICATION OF CADASTRAL WORKS IN RELATION TO  
REAL ESTATE**

**Zenkov D.A.**

***Keywords:** cadastral activity, cadastral works, cadastral engineer, real estate objects.*

*The article considers the rationale for cadastral work and legal regulation in the field of real estate. Theoretical aspects of cadastral work in relation to real estate objects in modern conditions are presented.*