

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Староверов В.В., Данилов А.П.

Новочеркасск, МБОУ СОШ № 19

Научный руководитель: проф. Новиков А.А., доц. Щиренко А.И., кафедра кадастра и мониторинга земель, Новочеркасск, Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт имени А.К. Кортунова – филиал ФГБОУ ВО «Донской государственный аграрный университет»

В настоящий момент в нашей стране стремительно развивается система государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с Федеральным Законом № 221-ФЗ Государственный кадастр недвижимости – систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных или электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях.

Кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется органом

кадастрового учета в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.

Порядок ведения государственного кадастра недвижимости устанавливает структуру, состав кадастровых сведений и правила внесения кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости, а также структуру, состав и правила ведения кадастровых дел.

Порядок не определяет правила воспроизведения кадастровых сведений на кадастровых картах.

Порядок не применяется в отношении сооружений, расположенных на территории более чем одного кадастрового округа.

Целью создания ГКН является обеспечение гражданского оборота недвижимости.

Задачами создания ГКН служат:

- Обеспечение гарантий прав собственников;
- Обеспечение эффективного сбора налогов на недвижимость;
- Эффективное и рациональное использование недвижимости.

Основные функции ГКН:

- Учетная. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости для целей регистрации прав на них.

- Фискальная. Формирование налогооблагаемой базы, на основе определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, путем проведения массовой государственной кадастровой оценки для целей налогообложения.

- Информационная. Информационное обеспечение граждан бизнес – сообщества, органов государственной власти и управления достоверными и юридически значимыми сведениями об объектах недвижимости, их правовом положении и кадастровой стоимости.

Основные положения ГКН:

- Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством факта существования объекта недвижимости и его индивидуализации, как объекта права и налогообложения.

– Сведения государственного кадастра недвижимости имеют правовой характер.

– Записи в государственном реестре недвижимости являются единственным доказательством существования объекта недвижимости в его границах, понимаемых как пространственные пределы действия прав, а также установленного публично-правового режима его использования и состава его имущества.

Взаимосвязь ГКН с налогообложением:

– ГКН является источником сведений по налогооблагаемой базе и налоговой ставке объектов налогообложения;

– Кадастр недвижимости является одним из основных источников сведений для проведения кадастровой оценки недвижимости;

– Публичность сведений кадастра недвижимости позволяет правообладателям удостовериться в правильности начисления налогов;

– На основе баз данных по кадастровой оценке создается основа для перехода в перспективе, к налогообложению в соответствии с рыночной оценкой.

Взаимосвязь ГКН и отраслевых учетов природных ресурсов:

– Кадастровый учет недвижимости и отраслевой учет природных ресурсов для целей управления ими осуществляется на еди-

ной пространственной основе, что позволит интегрировать сведения о территории;

– Иерархическая схема кадастра недвижимости позволяет получать на любых уровнях управления детальные или обобщенные сведения по РФ, субъектам РФ, муниципальным образованиям, кадастровым кварталам;

– Информационная связь кадастра недвижимости с иными отраслевыми кадастрами будет способствовать точности их ведения;

– В перспективе ставится задача информационной интеграции кадастра недвижимости и систем отраслевых кадастров.

Взаимосвязь ГКН и государственного прогнозирования и планирования:

– Информационное обеспечение органов власти;

– Оперативность доступа к кадастровым данным и их совместимость с иными государственными информационными ресурсами позволит осуществлять мониторинг состояния недвижимости и прогнозировать развитие различных процессов;

– Кадастровая недвижимость позволит контролировать стратегически важные элементы инфраструктуры страны, то есть энергетика, транспортные коммуникации, связь, топливный комплекс и защищать их в правовом отношении.

Список литературы

1. ФЗ – 221 от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости».

2. Варламов А.А., Гальченко С.А. Гальченко. Государственный кадастр недвижимости / Под ред. А.А. Варламова. – М.: КолосС, 2012. – 679 с.