



Столыпинский  
вестник

Научная статья

Original article

УДК336.225

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**  
STATE CADASTRAL ACCOUNTING REAL ESTATE

**Сидаравичуте Ульяна Роландовна**, студент IV курса землеустроительного факультета, Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина (350044, Краснодарский край, г. Краснодар), [dd600902@gmail.com](mailto:dd600902@gmail.com)

**Маций Владимир Сергеевич**, аспирант кафедры гидравлики и сельскохозяйственного водоснабжения, Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина (350090, Краснодарский край, г. Краснодар), [vmatsiys@gmail.com](mailto:vmatsiys@gmail.com)

**Sidaravichute Uliana Rolandovna**, 4th year student of the Faculty of Land Management, Kuban State Agrarian University. I.T. Trubilin (350044, Krasnodar Territory, Krasnodar), [dd600902@gmail.com](mailto:dd600902@gmail.com).

**Matsiy Vladimir Sergeevich**, Master's Degree Student, Department of Hydraulics and Agricultural Water Supply, Kuban State Agrarian University. I.T. Trubilin (350044, Krasnodar Territory, Krasnodar), [vmatsiys@gmail.com](mailto:vmatsiys@gmail.com)

**Аннотация.** В ходе исследования были проанализированы нормативно-правовые документы территории Краснодарского края в области постановки на кадастровый учет, также рассмотрены ситуации, когда физическому лицу регистрирующий орган вправе отказать при проведении ГКУ. По результатам

проведенных работ был составлен межевой план на участке с кадастровым номером 23:07:0201028:34, расположенном по адресу: Краснодарский край, Динской район, станица Новотитаровская, улица Дзержинского, 53. Площадь участка по данным публичной кадастровой карты (ПКК) составляет 1559 кв. м. Создание графической части межевого плана производилось на базе программного обеспечения САПР NanoCAD 2022. После окончания кадастровых работ по уточнению местоположения границ определена площадь земельного участка (ЗУ), что позволяет рассчитать налог на такой ЗУ.

**Annotation.** In the course of the study, the regulatory and legal documents of the territory of Krasnodar Krai in the field of cadastral registration were analyzed, as well as the situations when a physical person registering body has the right to refuse to conduct a civil service. According to the results of the work, a boundary plan was drawn up on the site with cadastral number 23:07:0201028:34, located at: Krasnodar Krai, Dinsky District, village Novotitarovskaya, street Dzerzhinsky, 53. The area of the site according to the public cadastral map (PKK) is 1,559 sq. m. The graphical part of the layout was based on the NanoCAD 2022 software. After the completion of the cadastral work to clarify the location of the boundaries, the area of land (DM) is determined, which allows the calculation of a tax on such land.

**Ключевые слова:** кадастровый учет, кадастровый инженер, межевой план, САПР.

**Keywords:** cadastral accounting, cadastral engineer, boundary plan, CAD.

**Введение.** Новотитаровское сельское поселение расположено всего в двадцати километрах от г. Краснодар. По данным ПКК видно, что в пределах квартала 23:07:0201028 большая часть объектов недвижимости не стоит на кадастровом учете и даже некоторые земельные участки (ЗУ) не имеют границ (Рисунок 1) [5, 10]. На сегодняшний день законодательно не закреплена постановка на государственный кадастровый учет в качестве обязанности собственника [5, 11]. Но если собственнику понадобится продать, подарить, разделить участок, он будет вынужден уточнить местоположение границ участка по средствам проведения

кадастровых работ [8]. Для обеспечения государственной защиты права собственности необходимо проведение процедуры государственной регистрации прав (ГРП) [7]. Например, после проведения процедуры купли-продажи ЗУ, правовым основанием перехода права собственности и моментом закрепления права собственности будет ГРП [2]. Участок с кадастровым номером 23:07:0201028:34 относится к землям населенных пунктов с разрешенным видом использования – для ведения личного подсобного хозяйства. На ПКК в сведениях об участке стоит пометка «Без координат границ», что свидетельствует об отсутствии данных в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) (Рисунок 1).

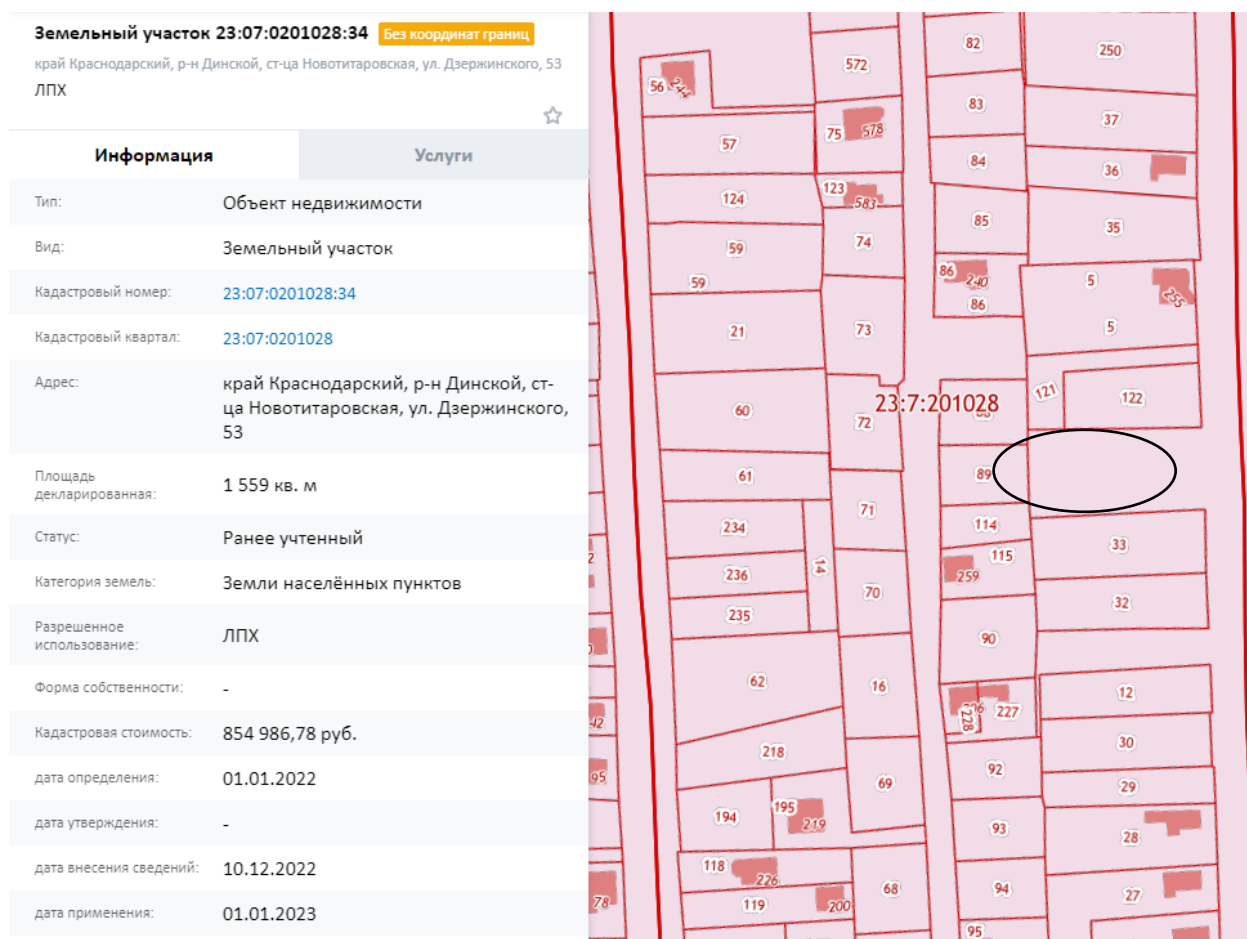


Рисунок 1 – Снимок с ПКК Росреестр.

Для последующего распоряжения объектом недвижимости, а главное – для оформления права собственности, владельцу необходимо поставить участок и/или объект недвижимости на государственный кадастровый учет (ГКУ) [6]. Поставить

на ГКУ можно без процедуры уточнения местоположения границы объекта, но во избежание спорных вопросов и судебных разбирательств следует установить границы в соответствии с законодательством РФ (№218-ФЗ, №221-ФЗ), согласно которому граница считается установленной если сведения о ней занесены в ЕГРН в виде координатного описания. Координатное описание местоположения границ выполняет кадастровый инженер по результату кадастровых работ. В связи с этим кадастровый инженер подготавливает межевой план. После проведения работ полученные данные направляют в Росреестр.

Физическое лицо может получить отказ в предоставлении такой услуги по решению государственного регистратора прав, если [4]:

- лицо, указанное в заявлении/обратившееся в орган регистрации не является правообладателем;
- имеются противоречия между зарегистрированными правами и заново поданными;
- не представлены необходимые документы / документы являются подложными;
- представленные для государственной регистрации прав в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона;
- и др.

**Методы проведения исследования.** Перед началом работ по постановке на кадастровый учет земельного участка были проанализированы имеющиеся данные о пунктах геодезической сети (ПГС) и кадастрового-планирования территории (КПТ) [3, 14]. А также подписаны акты согласования местоположения границ с владельцами соседних участков, для предотвращения судебных разбирательств о проведенной меже. После составлены следующие разделы текстовой части межевого плана: сведения об уточняемых земельных участках и о частях земельного участка. Также к текстовой части относятся сведения о кадастровых работах и исходные данные (Кадастровый план территории, выписка из ЕГРН и др.). Последний раздел текстовой части – заключение кадастрового инженера, где

приводятся способы определения координат, длины границ, определенные координаты, общая площадь и другие сведения.

Сведения о ПГС, которые относятся к текстовой части межевого плана, отображены в Таблице 1. На основе этих данных осуществлялась привязка координат границ участка к местной системе координат (МСК–23).

Таблица 1 – Сведения о пунктах геодезической сети

№	Вид ГГС	Название пункта ГГС	Система координат пункта ГГС	Координаты пункта, м		Сведения о состоянии		
				X	Y	наружного знака	центра	марки центра
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ТРГ	Сосновский	МСК 23	500614,44	1373035,08	сохр.	сохр.	сохр.
2	ТРГ	Новотитаровская		5014494,14	7500309,61	сохр.	сохр.	сохр.
3	ТРГ	Новотитаровская Южн		5010282,47	7497004,8	сохр.	сохр.	сохр.

Площадь ЗУ составила 1591 кв. м. Предельная погрешность  $\pm 14$  кв. м. Таким образом, расхождение от величины площади ЗУ, указанной в ПКК, составляет 32 кв. м.

После проведения полевых работ, полученные данные обрабатываются и по их результатам в САПР NanoCAD 2022 составляется графическая часть межевого плана: схема геодезических построений, схема расположения земельных участков, чертеж земельных участков и их частей, последний из которых приведен на Рисунке 2.

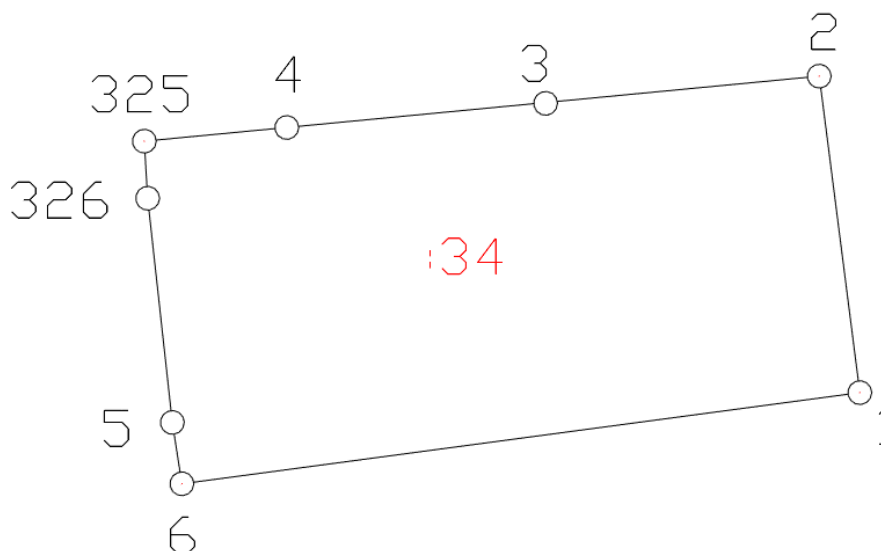


Рисунок 2 – Чертеж земельных участков и их частей.

Результаты определения координат точек границ участка с кадастровым номером 23:07:0201028:34 методом спутниковых геодезических измерений приведены в Таблице 2.

Таблица 2 – Сведения о характерных точках уточняемых границ ЗУ.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат
	определены в результате выполнения кадастровых работ		
	X	Y	
1	4	5	6
1	1376098,34	501061,47	Спутниковых геодезических измерений
2	1376094,94	501087,99	Спутниковых геодезических измерений
3	1376072,01	501085,71	Спутниковых геодезических измерений
4	1376050,318	501083,6903	Спутниковых геодезических измерений
325	1376038,381	501082,5401	Спутниковых геодезических измерений
326	1376038,66	501077,76	Спутниковых геодезических измерений
5	1376040,73	501058,97	Спутниковых геодезических измерений

6	1376041,53	501053,83	Спутниковых геодезических измерений
1	1376098,34	501061,47	Спутниковых геодезических измерений

**Результаты и обсуждение.** По результатам проведенных работ были сформированы текстовая и графическая части межевого плана для участка с кадастровым номером 23:07:0201028:34. Форма заполнения межевого плана утверждена приказом Росреестра от 14 декабря 2021 г. №П/0592. Из заключения кадастрового инженера следует, что площадь земельного участка составила 1591 кв. м.  $\pm$  14 кв. м. (погрешность определения площади). Которую определили по формуле  $P = \pm 3,5 \cdot 0,1 \cdot \sqrt{1591}$ . Проведение работ по уточнению местоположения границ проводились на основании: выписки из Единого государственного реестра недвижимости; кадастрового плана территории №2442478/2023 от 17 января 2023; правил землепользования и застройки территории от 19 октября 2022 № 306-33/4 [13].

Оформленный межевой план передается в Росреестр в совокупности с заявлением об осуществлении кадастрового учета, документом, подтверждающим право собственности и другими для внесения данных в единый государственный реестр недвижимости [4]. После внесения данных владелец может в полной мере распоряжаться своим земельным участком. В рассматриваемом примере это участок с местоположением границ земельного участка с кадастровым номером 23:07:0201028:34: по границе 2–1 граничит с землями общего пользования с горизонтальным проложением 24,74; по границе 2–3 граничит с земельным участком 23:07:0201028:121 с горизонтальным проложением 21,05 м; по границе 3–4 граничит с земельным участком 23:07:0201028:121 с горизонтальным проложением 19,79 м; по границе 4–325 граничит с земельным участком 23:07:0201028:121 с горизонтальным проложением 9,99 м; по границе 325–326 граничит с земельным участком 23:07:0201028:88 с горизонтальным проложением 2,79 м; по границе 326–5 граничит с земельным участком 23:07:0201028:89 с

горизонтальным проложением 16,90 м; по границе 5–6 граничит с земельным участком 23:07:0201028:114 с горизонтальным проложением 3,20 м.

В результате проведения работ, закрепление точек границ долговременными межевыми знаками не производилось в силу того, что полученные границы совпали с границами соседних участков, которые были обозначены сетчатым забором и металлическими столбами между секциями.

В связи с тем, что изменилась площадь ЗУ, земельный налог тоже будет скорректирован, по данным определения площади налог для участка с уточненными границами вычисляется по формуле [1, 12]:

$$\text{ЗН} = \text{ст. ЗН} \cdot \text{КС}, \quad (1)$$

где ЗН – земельный налог; ст. ЗН – ставка земельного налога; КС – кадастровая стоимость. Величина ставки земельного налога устанавливается согласно ст. 394 налогового кодекса Российской Федерации и зависит от категории земель и вида разрешенного использования, но МО могут дифференцировать ее. Решением совета Новотитаровского сельского поселения Динского района № 256-60/03 от 20.11. 2018 установлены следующие налоговые ставки, которые вступили в силу с 01.01.2019 [9]:

– 0,3 процента от кадастровой стоимости участка - в отношении земельных участков: отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства; приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, и частично используемых для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности и др.;

– 0,15 процента от кадастровой стоимости участка - в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом: приобретенных (предоставленных) для индивидуальной жилой застройки или ведения личного подсобного хозяйства и используемых для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности

– 1,5 процента от кадастровой стоимости участка – в отношении прочих земельных участков.



На участке с кадастровым номером 23:07:0201028:34 не планируется осуществление предпринимательской деятельности. Объект находится в границах земель населенного пункта, с учетом вида разрешенного использования налоговая ставка составит 0,15%.

Величина кадастровой стоимости рассчитывается по формуле [12]:

$$КС = S \cdot УПКС, \quad (2)$$

где  $S$  – площадь земельного участка;  $УПКС$  – удельный показатель кадастровой стоимости, руб./ кв. м. (устанавливается в результате государственной кадастровой оценки земель).  $УПКС$  следует рассчитывать, как частное кадастровой стоимости (854 986,78 руб.) и площади до уточнения границ (1559 кв. м.) [10, 12]:

$$УПКС = \frac{854986,78}{1559} = 548,42$$

Таким образом, подставив значения в формулу (2), получили кадастровую стоимость для участка с уточненными границами

$$КС = 1591 \cdot 548,42 = 872\,536,22$$

Следовательно, земельный налог на участок с номером 23:07:0201028:34 составит:

$$ЗН = 0,15 \cdot 872\,536,22 = 1308,8 \text{ руб.}$$

Зная площадь и кадастровую стоимость участка до уточнения местоположения границ, земельный налог рассчитывается по формуле (1):

$$ЗН = 0,15 \cdot 854\,986,78 = 1282,48 \text{ руб.}$$

**Выводы.** Таким образом после проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ площадь изменилась на 32 кв. м, изменился и земельный налог, которой возрос на 26,38 руб. Следовательно, на сегодняшний день владелец земельного участка с кадастровым номером 23:07:0201028:34 недоплачивает за свой земельный участок. Что является зоной ответственности собственника т.к. по данным ПКК статус площади представленного ЗУ является декларированным, это подразумевает под собой, что границы участка не учтены в соответствии с законодательством и сведения о площади участка не внесены в ЕГРН. При возникновении судебных разбирательств по этому участку владелец будет

вынужден пригласить кадастрового инженера для проведения работ по уточнению местоположения границ участка. Также для проведения сделок купли-продажи, дарения и других (раздел участка и т.д.) правообладателю необходимо провести межевание участка.

### Литература

1. Assessment of the impact of the state cadastre of real estate on a budget income / N. I. Lyakhova, I. N. Marchenkova, A. A. Udovikova, V. N. Amelchenko // Humanities and Social Sciences Reviews. – 2019. – Vol. 7, No. 5. – P. 960-964. – DOI 10.18510/hssr.2019.75125.
2. Габидулина Р. Р. Государственная регистрация права на недвижимое имущество как момент перехода права собственности / Р. Р. Габидулина // Вестник молодого ученого Кузбасского института : Сборник научных статей / Ответственный редактор А.Г. Чириков. Том Выпуск 1. – Новокузнецк : Кузбасский институт Федеральной службы исполнения наказаний, 2018. – С. 101-103.
3. Кадастровый план территории Новотитаровского сельского поселения [сайт] / Учредитель программный центр Полигон. – URL : <https://pbprog.ru/webservices/fir/> (дата обращения 28.10.2023). – Текст электронный.
4. Любицкая Е. В. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости / Е. В. Любицкая, Ю. Е. Уфимцева, Э. Н. Цораева // Эпомен. – 2019. – № 25. – С. 160-167.
5. Миташова А. А. Некоторые вопросы государственного кадастрового учета земельных участков / А. А. Миташова // . – 2022. – № 91-3. – С. 146-147. – DOI 10.18411/trnio-11-2022-153.
6. Можная Е. В. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости / Е. В. Можная, К. А. Юрченко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : Сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции, Краснодар,

- 23–24 апреля 2019 года. – Краснодар: Общество с ограниченной ответственностью "Эпомен", 2019. – С. 496-501.
7. Онкин Д. Г. Государственная регистрация права как инструмент защиты права частной собственности / Д. Г. Онкин // Проблемы и перспективы развития государства и права в XXI веке : Материалы XII-й Международной научно-практической конференции, посвященной 15-летию Юридического факультета, Улан-Удэ, 24–27 июня 2021 года. – Улан-Удэ: Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления, 2021. – С. 57-59.
  8. Остапенко А. Г. К вопросу о государственном кадастровом учете земельных участков и процедуре установления местоположения границ земельных участков / А. Г. Остапенко // Вестник Чеченского государственного университета им. А.А. Кадырова. – 2019. – Т. 33, № 1. – С. 136-142.
  9. Официальный сайт Администрации Новотитаровского сельского поселения : [сайт] / учредитель Администрация Новотитаровского сельского поселения – URL: [https://www.novotitarovskaya.info/tiny\\_storage/docs\\_common/m3shimcdxho\\_files/mik3jj1iwmc0/q48nuf2iksw.doc](https://www.novotitarovskaya.info/tiny_storage/docs_common/m3shimcdxho_files/mik3jj1iwmc0/q48nuf2iksw.doc) (дата обращения 28.10.2023). – Текст электронный.
  10. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] // Росреестр – URL: <https://pkk.rosreestr.ru/>(дата обращения 28.10.2023) – Текст электронный
  11. Шеуджен З. Р. Информационная наполняемость ЕГРН об объектах недвижимости: проблемы, перспективы / З. Р. Шеуджен, И. А. Степанова // Устойчивое развитие земельно-имущественного комплекса муниципального образования: землеустроительное, кадастровое и геодезическое сопровождение : Сборник научных трудов по материалам II национальной научно-практической конференции, Омск, 11 ноября 2021 года. – Омск: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2021. – С. 414-417.
  12. Шеуджен З. Р. Необходимость актуализации в Едином государственном реестре недвижимости сведений о границах населенных пунктов

муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение» / З. Р. Шеуджен // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Естественные науки. – 2018. – Т. 42, № 3. – С. 390-403. – DOI 10.18413/2075-4671-2018-42-3-390-403.

13. Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов: [сайт] / учредитель АО «Кодекс» – URL: <https://docs.cntd.ru/document/444921792> (дата обращения 28.10.2023). – Текст электронный.
14. Яроцкая Е. В. Применение современных программных продуктов для статистического анализа кадастровых данных / Е. В. Яроцкая, К. А. Юрченко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2021. – № 6. – С. 439-447. – DOI 10.33920/sel-4-2106-05.

### References

1. Assessment of the impact of the state cadastre of real estate on a budget income / N. I. Lyakhova, I. N. Marchenkova, A. A. Udovikova, V. N. Amelchenko // Humanities and Social Sciences Reviews. – 2019. – Vol. 7, No. 5. – P. 960-964. – DOI 10.18510/hssr.2019.75125.
2. Gabidulina R. R. State registration of the right to immovable property as the moment of transfer of ownership / R. R. Gabidulina // Bulletin of the young scientist of the Kuzbas Institute : Collection of scientific articles / Executive editor A.G. Chirikov. Volume 1. - Novokuznetsk : Kuzbass Institute of the Federal Penitentiary Service, 2018. - P. 101-103.
3. Cadastral plan of the territory of the Novotitarovsky rural settlement [site] / Founder of the program center Polygon. - URL : <https://pbprog.ru/webservices/fir/> (address date 28.10.2023). - Text is electronic.
4. Ljubitska E. V. State Cadastral Register of Real Estate Objects / E. V. Lubitskaya, Y. E. Ufimtseva, E. N. Tsorayeva // Epoman. - 2019. - 25. - С. 160-167.
5. Mitashova A. A. Some issues of state cadastral land registration / A. A. Mitashova // . - 2022. - 91-3. - P. 146-147. - DOI 10.18411/trnio-11-2022-153.
6. Possible E. V. Determination of cadastral value of real estate / E. V. Mozhnaya, K. A. Yurchenko // Modern problems and prospects of development of land and

- property relations : Collection of articles on the materials of the All-Russian scientific and practical conference, Krasnodar, 23-24 April 2019. - Krasnodar: Limited Liability Company "Epomen", 2019. - P. 496-501.
7. Onkin D. G. State Registration of Law as a Tool for Protection of Private Property Rights / D. G. Onkin // Problems and Prospects of State and Law Development in the XXI Century : Proceedings of the XII International Scientific and Practical Conference, on the 15th anniversary of the Faculty of Law, Ulan-Ude, 24-27 June 2021. - Ulan-Ude: East Siberian State University of Technology and Management, 2021. - P. 57-59.
  8. Ostapenko A. G. On the question of the state cadastral registration of land parcels and the procedure for establishing the location of the boundaries of land parcels / A. G. Ostapenko // Vestnik of Chechen State University named after him. A.A. Kadyrova. - 2019. - T. 33, 1. - P. 136-142.
  9. Official website of the Administration of the Novotitarovska Rural Settlement : [site] / founder of the Administration of the Novotitarovska Rural Settlement - URL: [https://ww.novotitarovskayainfo/tiny\\_stordocs\\_common/m3mcdxxo\\_/mik3j1mc0/q48nu2swikdoc](https://ww.novotitarovskayainfo/tiny_stordocs_common/m3mcdxxo_/mik3j1mc0/q48nu2swikdoc) (date 20210).. - Electronic text.
  10. Public cadastral map [Electronic resource] // Rosregister - URL: <https://pkk.rosreestr.ru/>(date of circulation 28.10.2023) - Electronic text
  11. Sheuzhen Z. R. Informational completeness of EGRN on real estate: problems, prospects / 3. R. Sheuzhen, I. A. Stepanova // Sustainable development of land and property complex of municipal education: land management, cadastral and geodetic support : Collection of scientific works on the materials of the II national scientific and practical conference, Omsk, November 11, 2021. - Omsk: P.A. Stolypin Omsk State Agrarian University, 2021. - P. 414-417.
  12. Sheuzhen Z. R. Need to update in the Unified State Register of Real Estate data on boundaries of settlements of the municipality «Takhtamukai rural settlement» / Z. R. Sheuzhen // Scientific statements of the Belgorod State University. Серия: Естественные науки. – 2018. – Т. 42, № 3. – С. 390-403. – DOI 10.18413/2075-4671-2018-42-3-390-403.

13. Electronic fund of legal and regulatory-technical documents: [site] / founder of JSC «Codex» - URL: <https://docs.cntd.ru/document/444921792> (date of circulation 28.10.2023). - Electronic text.
14. Yarotskaya E. V. Application of modern software for statistical analysis of cadastral data / E. V. Yarotskaya, K. A. Yurchenko // Land management, cadastre and land monitoring. - 2021. - 6. - P. 439-447. - DOI 10.33920/sel-4-2106-05.

© Сидаравичуте У.Р., Маций В.С., 2023 Научный сетевой журнал  
«Столывинский вестник» №11/2023

**Для цитирования:** Сидаравичуте У.Р., Маций В.С. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости // Научный сетевой журнал «Столывинский вестник» №11/2023