

УДК 34

Влияние кадастрового учета на вещные права граждан на земельные участки

Кива Ангелина Владимировна, магистрант, Донской государственный технический университет, redactor7130@gmail.com

Родина Мария Евгеньевна, Донской государственный технический университет, кандидат юридических наук, доцент, info@npzhdialog.ru

Кадастровый учет и регистратор прав на земельные участки играют ключевую роль в защите вещных прав граждан. Данная статья анализирует влияние кадастрового учета на вещные права, рассматривает вопросы правовой природы кадастровых данных, а также их значение для граждан и юридических лиц. Используя примеры из практики, исследуются последствия недостатков в кадастровом учете и их влияние на правовой статус собственности.

Ключевые слова: кадастровый учет, земельные участки, вещные права, государственная регистрация прав, кадастровая ошибка, межевание, право собственности, публичная достоверность, земельные споры, оборот недвижимости, защита прав собственности, комплексные кадастровые работы.

Современное развитие института вещных прав в Российской Федерации характеризуется повышенным вниманием к вопросам правового регулирования кадастрового учета. Земельные участки как объекты недвижимости занимают особое положение в системе гражданского оборота, что обусловлено их экономической ценностью и социальной значимостью. В последние десятилетия в России произошла кардинальная трансформация системы учета недвижимости, завершившаяся созданием Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Этот процесс потребовал глубокого переосмысления традиционных подходов к пониманию юридической природы кадастрового учета и его влияния на содержание вещных прав.

Актуальность темы исследования обусловлена постоянным совершенствованием законодательства в сфере кадастровых отношений и регистрации прав на недвижимость. Несмотря на значительные достижения в этой области, сохраняются серьезные проблемы, связанные с качеством кадастровых сведений, которые непосредственно влияют на реализацию права собственности и иных вещных прав. Ошибки в определении границ земельных участков, несоответствие данных о виде разрешенного использования, технические и реестровые неточности – все это создает существенные препятствия для полноценного осуществления правомочий собственниками земельных участков.

Значение кадастрового учета выходит далеко за рамки простой технической процедуры. Он выполняет фундаментальную правовую функцию, обеспечивая публичное признание и подтверждение существования объекта недвижимости с определенными характеристиками. Именно через кадастровый учет государство легитимизирует земельный участок как объект гражданских прав, наделяя его индивидуально-определенными качествами, без которых невозможно его участие в гражданском обороте. Это особенно важно в контексте обеспечения стабильности вещных прав и защиты добросовестных приобретателей [1].

Правовая природа кадастрового учета в современной России определяется положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2]. Данный нормативный акт объединил ранее разрозненные процедуры кадастрового учета и государственной регистрации прав в единый учетно-регистрационный процесс. Такой подход подчеркивает неразрывную связь между фактическим существованием объекта недвижимости и юридическим признанием прав на него. Кадастровый учет создает необходимую основу для последующей регистрации вещных прав, выполняя тем самым правообразующую функцию.

Основными характеристиками земельного участка, подлежащими внесению в ЕГРН, являются: кадастровый номер, описание местоположения границ, площадь, категория земель, вид разрешенного использования, кадастровая стоимость и другие существенные параметры [2, 3]. Каждая из этих характеристик оказывает непосредственное влияние на содержание и объем вещных прав. Например, точное определение границ участка обеспечивает реализацию правомочия владения, в то время как вид разрешенного использования определяет рамки правомочия пользования. Кадастровая стоимость влияет на налоговые обязательства собственника, что также составляет важный аспект осуществления права собственности.

Особого внимания в контексте вещных прав заслуживает анализ ключевых кадастровых характеристик, среди которых вид разрешенного использования (ВРИ) занимает центральное место. Именно ВРИ во многом предопределяет правовой режим земельного участка, устанавливая законодательные рамки его эксплуатации. Некорректное определение данной характеристики в ЕГРН влечет за собой ряд негативных последствий для правообладателя. Это может выражаться в блокировке хозяйственных планов собственника, привлечении к административной ответственности по статье 8.8 КоАП РФ за нецелевое использование земельного участка, а также в значительной девальвации его рыночной цены.

Правовые коллизии, возникающие при установлении и особенно при изменении ВРИ, регулярно становятся предметом судебного рассмотрения. Для правообладателей процедура изменения вида использования сопряжена со значительными сложностями, если такое изменение предполагает внесение корректировок в правила землепользования и застройки муниципального образования. Со стороны уполномоченных органов местного самоуправления нередко наблюдается отсутствие достаточных административных ресурсов и заинтересованности в оперативном решении данных вопросов, что создает необоснованные препятствия для реализации собственниками своих законных прав и эффективного управления имуществом.

Не менее сложные вопросы возникают в связи с определением границ земельных участков. Точность описания местоположения границ является необходимым условием для осуществления правомочий собственности. Наложение границ смежных земельных участков – одна из наиболее распространенных и трудноразрешимых проблем в современной кадастровой практике [4]. Причины возникновения таких ситуаций многообразны: от ошибок при проведении кадастровых работ в прошлом до технических погрешностей при переносе данных в единую систему учета.

Правовые последствия реестровых ошибок, связанных с определением местоположения границ, носят многогранный и системный характер. Наиболее существенным из них является блокировка гражданского оборота: при обнаружении противоречий между сведениями об участках Росреестр в соответствии с законом приостанавливает совершение всех регистрационных действий, что делает невозможным отчуждение или обременение объекта. Другим серьезным последствием является провоцирование затяжных и ресурсоемких конфликтов между смежными землепользователями, разрешение которых требует проведения дорогостоящих судебных экспертиз и влечет существенные судебные издержки. Наконец, такая правовая неопределенность лишает собственника возможности рационально использовать и осваивать свою землю, парализуя его правомочия.

В динамике судебной практики по данной категории споров прослеживается четкая тенденция к отходу от формального подхода. Если ранее суды в основном ориентировались на приоритет сведений ЕГРН, то в настоящее время доминирует более гибкий подход. Сложилась устойчивая правовая позиция, согласно которой презумпция достоверности реестровых данных может быть опровергнута. В случае представления сторонами убедительных доказательств, подтверждающих сложившийся многолетний порядок пользования, суды все чаще признают приоритет фактических границ над ошибочными формальными данными кадастра.

В процессе рассмотрения земельных споров суды широко используют институт судебной землеустроительной экспертизы. Компетенция эксперта включает установление соответствия фактических границ земельного участка исходным правоустанавливающим документам, определение возможности устранения реестровых ошибок, оценку вариантов установления границ с учетом интересов всех правообладателей. Заключение экспертизы часто становится решающим доказательством по делу, хотя и не имеет для суда заранее установленной силы.

Важной тенденцией в современной судебной практике является внимание к добросовестности поведения сторон спора. Суды учитывают, насколько долго существовало фактическое землепользование, было ли оно известно и признаваемо смежными землепользователями, предпринимались ли ранее попытки оспаривания сложившегося порядка. Этот подход соответствует принципам правовой определенности и защиты добросовестных участников гражданского оборота.

Помимо ошибок в определении границ, серьезные проблемы возникают в связи с несоответствием сведений ЕГРН данным других государственных реестров. Наиболее характерны ситуации, когда земельный участок, учтенный как земля населенных пунктов, фактически находится в границах лесного фонда или водного объекта. Такие противоречия делают участок необоротоспособным и блокируют любые возможности его использования. Устранение подобных ошибок требует сложных процедур согласования между различными ведомствами и часто занимает длительное время.

Вопрос ответственности за реестровые ошибки имеет многоплановый характер. Гражданско-правовая ответственность кадастровых инженеров регулируется нормами о возмещении убытков. Для привлечения к ответственности необходимо доказать наличие убытков, противоправность поведения инженера, причинно-следственную связь между допущенной ошибкой и возникшими негативными последствиями, а также вину причинителя вреда. На практике доказывание этих обстоятельств представляет значительную сложность.

Ответственность саморегулируемых организаций кадастровых

инженеров проявляется в осуществлении контроля за профессиональной деятельностью своих членов. Они вправе применять меры дисциплинарного воздействия, вплоть до исключения из организации, что фактически означает запрет на профессиональную деятельность. Однако эффективность этого механизма пока недостаточна, что связано с недостатками в системе контроля и рассмотрения жалоб.

Особую сложность представляет вопрос об ответственности государства за ошибки, допущенные органами Росреестра при ведении ЕГРН. Действующее законодательство не содержит четкого регулирования этого вопроса. В судебной практике преобладает подход, согласно которому государство может нести ответственность только при доказательстве вины его органов. Однако в последнее время намечается тенденция к признанию ответственности государства за обеспечение достоверности реестра независимо от вины конкретных должностных лиц.

Для решения системных проблем в области кадастрового учета необходимы комплексные меры. Одним из наиболее перспективных направлений является проведение комплексных кадастровых работ (ККР). Их преимущество заключается в системном подходе к устранению ошибок на уровне кадастровых кварталов, а не отдельных участков [5]. Это позволяет согласовать границы всех смежных земельных участков, устранить наложения и противоречия, создать единую непротиворечивую карту территории.

Правовые основы ККР закреплены в Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 31.07.2025) [3]. Финансирование таких работ осуществляется за счет средств бюджетов различных уровней, что делает их доступными для правообладателей. Важным аспектом является обеспечение участия всех заинтересованных лиц в процессе проведения работ, включая этап согласования границ. Это способствует достижению консенсуса и предотвращению будущих споров.

Технологическое развитие системы кадастрового учета связано с внедрением цифровых технологий и автоматизацией процессов. Создание единой цифровой платформы для взаимодействия всех участников кадастровых отношений, использование технологий дистанционного зондирования Земли, применение блокчейн для обеспечения неизменности данных – все эти инновации способствуют повышению точности и достоверности кадастровых сведений.

Межведомственное электронное взаимодействие (МВД) играет ключевую роль в обеспечении соответствия данных различных реестров. Интеграция ЕГРН с информационными системами органов лесного хозяйства, водного фонда, охраны культурного наследия и других ведомств позволяет выявлять и устранять противоречия на ранних стадиях. Однако для полноценной реализации этого потенциала необходима дальнейшая стандартизация данных и совершенствование технической инфраструктуры.

Правовое просвещение граждан и профессиональная подготовка кадастровых инженеров являются важными элементами совершенствования системы кадастрового учета. Собственники земельных участков должны осознавать значение кадастровых данных для защиты своих прав и своевременно проверять их точность. Повышение квалификации кадастровых инженеров, усиление требований к качеству работ, развитие системы профессиональной аттестации – все это способствует сокращению количества ошибок.

В контексте международного опыта следует отметить тенденцию к созданию многоцелевых кадастровых систем, которые служат не только для учета прав на недвижимость, но и для решения

задач пространственного планирования, налогообложения, управления природными ресурсами. Этот опыт может быть полезен для дальнейшего развития российской системы кадастрового учета.

Перспективы развития кадастрового учета в России связаны с дальнейшей цифровизацией, совершенствованием нормативной базы, усилением гарантий точности и достоверности данных. Особого внимания заслуживает вопрос о создании эффективного механизма возмещения убытков, причиненных реестровыми ошибками. Разработка специальных административных процедур для быстрого устранения ошибок без необходимости обращения в суд также представляется актуальной задачей.

В заключение следует подчеркнуть, что кадастровый учет представляет собой динамично развивающийся правовой институт, оказывающий непосредственное влияние на реализацию вещных прав. Качество кадастровых данных напрямую определяет эффективность защиты права собственности и стабильность гражданского оборота. Совершенствование системы кадастрового учета требует комплексного подхода, включающего правовые, технические и организационные меры. Только так можно обеспечить надежную защиту вещных прав граждан на земельные участки и создать благоприятные условия для развития экономики.

Примечания

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // СПС КонсультантПлюс
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 31.07.2025) // СПС КонсультантПлюс
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 31.07.2025) // СПС КонсультантПлюс
4. Сидоров А.А., Савинкова К.И. Пути решения проблемы уточнения местоположения границ и площади земельного участка // Инновационное развитие землеустройства: сборник научных трудов Всероссийской (национальной) научно-практической конференции (г. Кинель, 31 марта 2023 г.). – Кинель: ИБЦ Самарского ГАУ, 2023. – С. 60-66. – EDN: QHNNQA
5. Животова В.П., Баянова А.А. Некоторые аспекты кадастровой деятельности в целях повышения качества кадастрового учета // Научные исследования студентов в решении актуальных проблем АПК: материалы Всероссийской студенческой научно-практической конференции, посвященной 90-летию Иркутскому ГАУ (п. Молодежный, 15–16 февраля 2024 г.). – Молодежный: Иркутский ГАУ им. А.А. Ежовского, 2024. – С. 426-430. – EDN: CBMVTU.

English version

The impact of cadastral registration on citizens' property rights to land plots

Kiva Angelina Vladimirovna, master's student, Don State Technical University

Rodina Mariya Evgenyevna, candidate of legal sciences, associate professor, Don State Technical University

Cadastral registration and the registration of rights to land plots play a crucial role in protecting citizens' property rights. This article analyzes the impact of cadastral registration on property rights, examines the legal nature of cadastral data, and explores their significance for individuals and legal entities. Drawing on practical examples, the study investigates the consequences of deficiencies in cadastral registration and their influence on the legal status of ownership.

Keywords: cadastral registration, land plots, property rights, state registration of rights, cadastral error, land surveying, ownership right, public reliability, land disputes, real estate turnover, property rights protection, integrated cadastral works.