

## СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ НАУКИ

Научная статья  
УДК 347.243  
<https://agroconf.sgau.ru>

### Технология правового регулирования кадастровых отношений

**Р.В. Эпштейн, Н.А. Богачкин, В.В. Нейфельд**

Саратовский государственный университет генетики, биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия.

**Аннотация.** Актуальность темы исследования данной обусловлена тем, что важнейшим механизмом по осуществлению земельной политики, упорядочения земельных отношений, управления земельными ресурсами и эффективного их использования выступает землеустройство. Недвижимость, на сегодняшний день, является основой национального богатства, двигателем экономического роста государства, объектом собственности, управления и гражданского оборота. Осуществление государственного кадастра недвижимости основывается на процессе формирования объектов недвижимого имущества, которое реализуется в рамках ведения кадастровой деятельности.

**Ключевые слова:** кадастровая деятельность, Единый государственный реестр недвижимости, объект недвижимости

**Для цитирования:** Эпштейн Р.В., Богачкин Н.А., Нейфельд В.В. Технология правового регулирования кадастровых отношений // Аграрные конференции. 2025. № 52(4). С. 26-31. <http://agroconf.sgau.ru>

## AGRICULTURAL SCIENCES

Original article

### Technology of legal regulation of cadastral relations

**R.V. Epshtein, N.A. Bogachkin, V.V. Neufeld**

Saratov State University of genetics, biotechnology and engineering named after N.I. Vavilov, Saratov, Russia

**Abstract.** The relevance of this research topic is due to the fact that the most important mechanism for implementing land policy, streamlining land relations, managing land resources and their effective use is land management. Real estate, today, is the basis of national wealth, the engine of economic growth of the state, the object of ownership, management and civil turnover. The implementation of the state real estate cadastre is based on the process of formation of real estate objects, which is sold within the framework of cadastral activities.

**Keywords:** cadastral activity, Unified State Register of Real Estate, real estate object

**For citation:** Technology of legal regulation of cadastral relations R.V. Epshtein, N.A. Bogachkin, V.V. Neufeld // Agrarian Conferences, 2025;(52(4)): 26-31(InRuss.). <http://agroconf.sgau.ru>

**Введение.** Кадастровые отношения - это отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственному кадастровому учету недвижимого имущества, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Ведение Единого государственного реестра недвижимости основывается на принципе единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечивающий общедоступность и непрерывность актуализации содержащихся в нем сведений и сопоставимость сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Исторический опыт ведения кадастра говорит о том, что только непрерывный процесс по внесению сведений в государственный кадастр недвижимости об изменяющихся характеристиках земельных участков, а также непрерывный процесс по усовершенствованию методов и способов получения и хранения таких данных может гарантировать объективность и ценность такой информации для современного общества и государства.

**Методика исследований.** Открытость и доступность сведений содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (исключением являются сведения ограниченного доступа), должны предоставляться любому заинтересованному лицу по его обращению, различными способами например – почтовым отправлением, использование информационно – телекоммуникационных сетей открытого доступа таких как интернет, портал государственных и муниципальных услуг, а также иных технических средств связи, обеспечивающих доступ к информационному ресурсу, содержащему сведения ЕГРН.

Процесс внесения в государственный земельный кадастр изменяющихся характеристик земельных участков сопровождается непрерывностью совершенствования нормативно – правовой базы такой деятельности.

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»;

- другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

Единый государственный реестр недвижимости это – систематизированный свод достоверных сведений, представленный в текстовой и графической форме, включающий в себя семантические и графические сведения, состоящий из:

1) реестра объектов недвижимости;

2) реестра прав, ограничений прав и обременений, накладываемые на недвижимое имущество;

3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о границах водных объектов, а также сведений о проектах межевания территорий.

4) реестровых дел;

5) кадастровых карт;

6) книг учета документов.

**Результаты и обсуждение.** В порядке межведомственного информационного взаимодействия осуществляется внесение дополнительных сведений об объекте недвижимости, внесении сведений в реестр границ, а также в случаях внесения сведений о лицах, в отношении которых зарегистрированы не только права на недвижимое имущество, но и ограничения на объекты недвижимости.

Внесение дополнительных сведений в Единый государственный реестр недвижимости не влечет за собой переход или прекращение права, а также ограничения или обременения на объект недвижимости (рис. 1).

Кадастр недвижимости располагает сведениями, имеющие практическую ценность для органов управления в области использования и охраны земель, налоговых органов, органов власти. Они важны для всех категорий правообладателей земельных участков – собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов.

Обладание такими сведениями играет важную роль не только при совершении сделок с объектами недвижимости: купли-продажи, ипотеки, но и при проведении аукционов, торгов, и конкурсов для совершения сделок с земельными участками.



**Рисунок 1. Состав сведений ЕГРН**

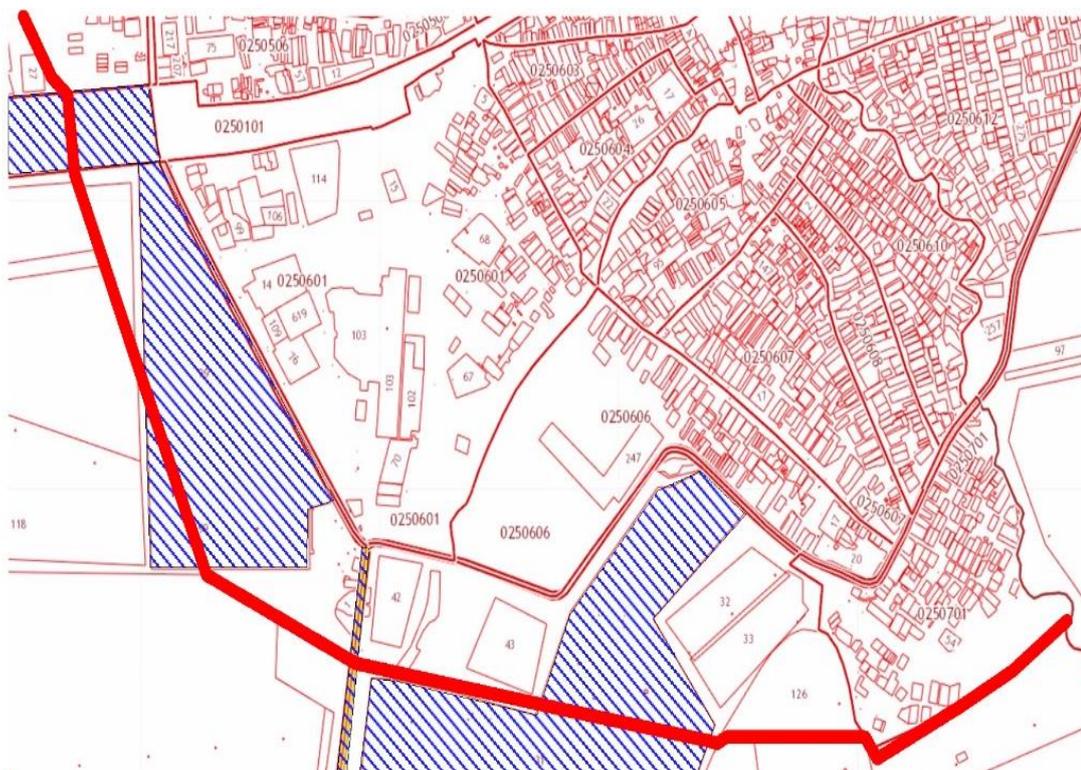
При всех указанных случаях органы, осуществляющие деятельность по ведению реестра недвижимости обязаны предоставлять запрашиваемые сведения всем лицам, проявившим интерес, в том числе конфиденциальную информацию в установленных требованиях:

- физическим и юридическим лицам;
- нотариусам;
- судам, правоохранительным органам, судебным приставам;
- органам государственной власти, местного самоуправления;
- налоговым органам;
- федеральному антимонопольному органу.

В тоже время стоит учитывать, что не вся информация необходимая при разработке градостроительной документации содержащаяся в ЕГРН имеется в полном объеме, а зачастую является устаревшей (рис. 2).

Поэтому первоначально целесообразно проводить анализ всех имеющихся сведений, а при необходимости проводить уточнение в таких случаях как пересечение границ субъектов, муниципальных образований, границ населенных пунктов с дальнейшим внесением сведений в ЕГРН.

Особую ценность сведения Единого государственного реестра недвижимости представляют при разработке градостроительной документации.



**Рисунок 2. Пример выявления пересечения установленной границы населенного пункта с земельными участками**

Для формирования качественной градостроительной документации необходимо в полной мере использовать сведения кадастра недвижимости, такие как:

- сведения об установленных границах субъектов Российской Федерации; муниципальных районов, муниципальных образований; границах населенных пунктов;
- сведения об установленных ограничениях – санитарно-защитные зоны предприятий и объектов, водоохранные зоны, охранные и защитные зоны объектов культурного наследия, зоны минимальных расстояний, придорожные полосы, нерестоохраняемые зоны, охранные зоны железных дорог и т.д.;
- сведения о категориях земельных участков и их статус;
- сведения о системе координат.

**Заключение.** Таким образом, в силу того, что Единый государственный реестр недвижимости является основным источником юридически значимых данных об объектах недвижимости, ограничениях и границах при территориальном планировании, все же этот глобальный информационный ресурс требует особого внимания и развития, а будущий прогресс будет наблюдаться во всех связанных с кадастром недвижимости структурах.

### **Список литературы**

1. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 13.07.2015 г.] – Режим доступа:

<http://base.consultant.ru>, свободный.

2. Бондарева Н.А. Реестровые ошибки кадастра в современных условиях // Учет. Анализ. Аудит. 2019. № 6(2). С. 68–74.

3. Романчук, К. Н. Управление земельными ресурсами в муниципальном образовании на основе кадастровой информации / К. Н. Романчук, В. В. Нейфельд // Вавиловские чтения -2015 : Сборник статей международной научно-практической конференции, посвященной 128-й годовщине со дня рождения академика Н.И. Вавилова, Саратов, 25–26 ноября 2015 года / Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова». – Саратов: ООО «Амирит», 2015. – С. 255-257.

### References

1. Russian Federation. Laws. Federal Law "On State Registration of Real Estate" [Electronic resource]: [federal law: adopted by the State Duma on July 13, 2015] - Access mode: <http://base.consultant.ru>, free.

2. Bondareva N.A. Cadastre registry errors in modern conditions // Accounting. Analysis. Audit. 2019. No. 6 (2). P. 68-74.

3. Romanchuk, K. N. Land resources management in a municipality based on cadastral information / K. N. Romanchuk, V. V. Neifeld // Vavilov readings -2015: Collection of articles from the international scientific and practical conference dedicated to the 128th anniversary of the birth of Academician N.I. Vavilov, Saratov, November 25-26, 2015 / Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Professional Education "Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov". - Saratov: ООО "Amirit", 2015. - P. 255-257.

*Статья поступила в редакцию 27.06.2025; одобрена после рецензирования 01.08.2025; принята к публикации 22.08.2025.*

*The article was submitted 27.06.2025; approved after reviewing 01.08.2025; accepted for publication 22.08.2025.*