

УДК 349.417/.418

DOI 10.33764/2411-1759-2025-30-5-122-129

О совершенствовании модели кадастрового учета и государственной регистрации прав на основании судебных актов

С. В. Ларин¹✉

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация

e-mail: mr.larin.sergey@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается актуальная тема анализа действующей модели кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость на основании судебных актов. Основная проблема заключается в длительности судебного разбирательства в России и происходящих за это время изменениях в реестре объектов Единого государственного реестра недвижимости, что зачастую делает неисполнимым судебный акт. Она вызвана недостаточной координацией между судебной системой и системой кадастрового учета, а также отсутствием должного уровня автоматизации со стороны информационной системы ГАС «Правосудие». Целью исследования является комплексный анализ текущей модели и разработка предложений по ее усовершенствованию. Для достижения цели применялись общенаучные методы анализа и синтеза, а также специальные юридические и технические методы. В результате исследования автор предлагает новую модель, ключевыми элементами которой являются цифровизация процессов верификации представленных в суд материалов на момент принятия решения, интеграция открытых сервисов федеральной государственной географической информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» в систему ГАС «Правосудие».

Ключевые слова: недвижимость, модель, кадастровый учет, государственная регистрация прав, судебный акт, совершенствование

Для цитирования:

Ларин С. В. О совершенствовании модели кадастрового учета и государственной регистрации прав на основании судебных актов // Вестник СГУГиТ. – 2025. – Т. 30, № 5. – С. 122–129. – DOI 10.33764/2411-1759-2025-30-5-122-129

Введение

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимость являются одними из ключевых институтов в сфере имущественных отношений. Этой теме посвящено множество научных работ, среди которых можно выделить труды таких авторов, как Е. И. Аврунев и М. Ф. Дорош [1, 2], А. В. Дубровский [3], А. П. Сизов, А. М. Жилкин, А. О. Куприянов, Д. А. Морозов. Несмотря на активное развитие системы государственного кадастрового учета и связанной с ним системы регистрации в последние десятилетия, остается ряд нерешенных

проблем и вопросов, требующих детального изучения. В частности, особого внимания заслуживает роль судебных актов в процессе государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество. Целью данной статьи является анализ существующей модели кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на основании судебных актов.

Обсуждение

Государственный кадастровый учет в настоящее время может осуществляться одновременно или порознь с государственной

регистрацией прав. В связи с этим модели государственной регистрации прав на основании судебного акта и кадастровый учет на основании судебного акта могут отличаться (когда производятся раздельно) [1]. В настоящей статье будут рассмотрены только вопросы государственного кадастрового учета.

Основные проблемы современного государственного кадастрового учета на основании судебного акта отражены в рис. 1.

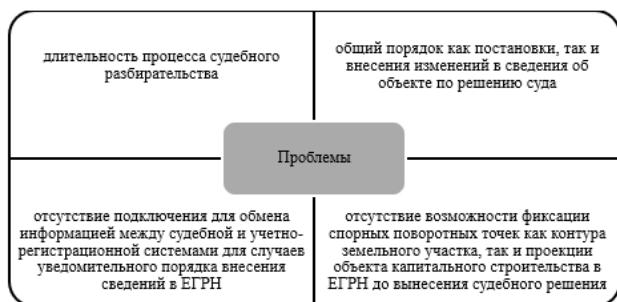


Рис. 1. Проблемы современного кадастрового учета на основании судебного акта

Современная модель предполагает общий порядок постановки на кадастровый учет либо изменение сведений кадастрового учета содержащихся в ЕГРН разделов, открытых на объекты недвижимости, на основании судебного акта по заявлению ограниченного круга лиц и при наличии сведений об уплате государственной пошлины в государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах (ГИС ГМП).

Исключение составляет, во-первых, порядок исполнения решения суда, вынесенного в процессе обжалования действий органа государственной регистрации недвижимости в рамках рассмотрения административного искового заявления, в порядке, предусмотренном Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ), и признающего приостановление государственного кадастрового учета после решения апелляционной комиссии (ст. 26.1 О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/. – Текст : электронный), либо решение такой комиссии, либо

если решение суда в резолютивной части содержит обязанность выполнить определенные действия органом государственной регистрации недвижимости [4]. Для осуществления учетно-регистрационных действий по таким решениям суда не требуются ни заявление, ни государственная пошлина. В данном случае орган регистрации недвижимости выступает административным ответчиком и обязан исполнить судебное решение как лицо, участвующее в деле (в том числе и в случае его привлечения вторым административным ответчиком) [5].

Во-вторых, процедура исполнения судебных актов, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия (части 12, 13 и 13.1 ст. 32 О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/. – Текст : электронный) и содержащих информацию о принятии обеспечительных мер в виде ареста или запрета либо информации о признании за гражданином специального статуса (недееспособный, ограниченно дееспособный или банкрот). Такие судебные акты, как правило, не затрагивают вопросы кадастрового учета и не являются предметом рассмотрения в рамках данной статьи.

Процесс начинается с подачи иска в суд, где собственник объекта недвижимости требует защиты своих прав. Если суд признает иск обоснованным, выносится решение, которое становится основанием для внесения изменений в кадастровый учет, если в таком решении содержатся необходимые данные для государственного кадастрового учета, либо изменений в сведения кадастрового учета, произведенного ранее. Если же в решении необходимых данных нет, то такое решение не может быть исполнено без кадастровых работ. В этом случае решение суда, вступившее в законную силу, будет основанием для подготовки соответствующего документа (межевого плана, технического плана, акта обследования, карты-плана либо карты (плана) территории), на основании которого в дальнейшем будут осуществляться учетные действия.

Современную модель учетно-регистрационных действий на основании судебного акта можно представить в схеме на рис. 2.

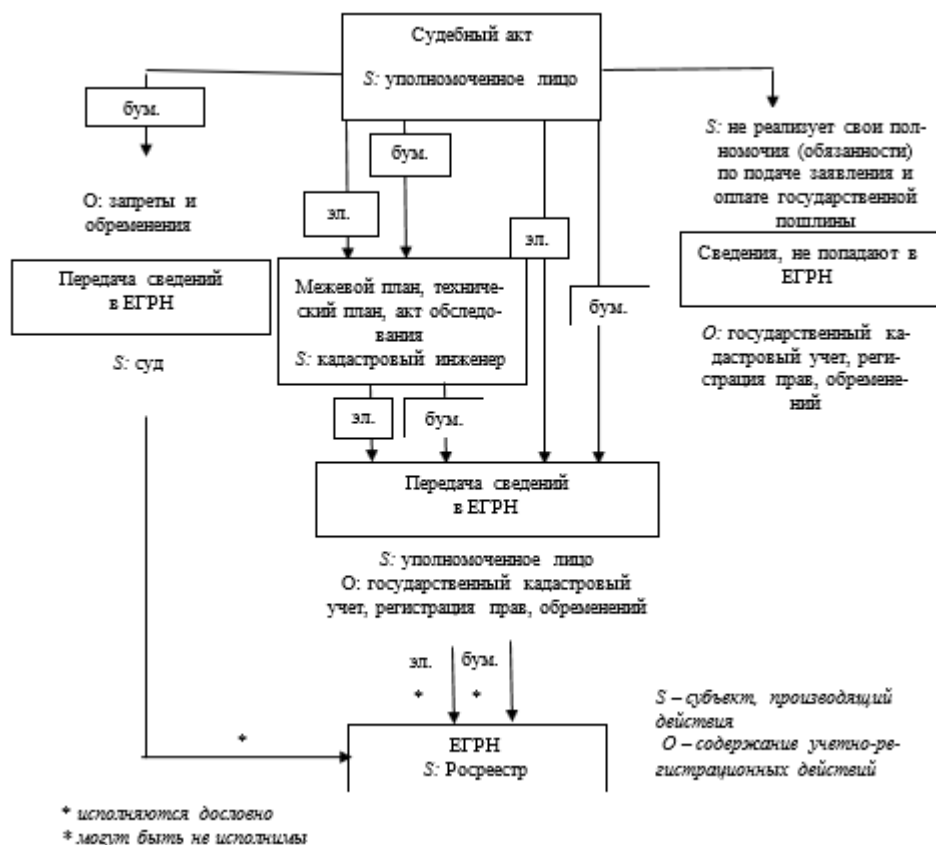


Рис. 2. Современная модель учетно-регистрационных действий на основании судебного акта

Описать схему можно следующим образом: суд издает три группы судебных актов. Часть из них передается судом в рамках межведомственного информационного взаимодействия в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН. Такие сведения должны передаваться в электронной форме, но на текущий момент направляются судом на бумажных носителях.

Вторая группа судебных актов передается в Росреестр заинтересованным лицом, при этом может присутствовать обращение к кадастровому инженеру, а может отсутствовать в зависимости от содержания судебного акта и того, какие учетно-регистрационные действия необходимо произвести. Часть актов не попадает в орган регистрации или попадает с нарушением предусмотренного законодательством порядка ввиду недобросовестности (нежелание платить налоги или иных соображений) либо искаженного мировоззрения (считает, что решение суда должно автоматически исполняться безотносительно требований законодательства) заинтересованного лица.

Третья группа исполняется (за исключением случаев неисполнимых решений суда) без участия заинтересованного лица, когда такое решение обязывает произвести какие-либо действия (в том числе по государственному кадастровому учету) орган регистрации недвижимости, либо признает решение органа незаконными.

Содержание текущей информационной модели кадастрового учета заключается в том, что она основывается на правовой обеспеченности решений суда и прозрачности их исполнения. Данная модель подчеркивает важность законности и точности данных, поскольку любые изменения в кадастре должны быть юридически обоснованы и документально подтверждены.

Плюсы данной модели заключаются в юридической силе судебных актов, которые гарантируют защиту прав граждан [6]. Судебные акты устраняют правовые неопределенности и обеспечивают возможность завершить процедуру при недостаточности имеющейся документации. Это создает условия

для правовой уверенности, что в свою очередь повышает доверие к системе кадастрового учета и регистрации прав. Модель государственной регистрации прав на основании судебных актов также играет ключевую роль в обеспечении правовой защиты интересов собственников. Она функционирует аналогично модели государственного кадастрового учета, где судебный акт, вступивший в законную силу, служит основанием для внесения записей в реестр прав ЕГРН. Государственная регистрация становится обязательной для признания прав на недвижимое имущество и обеспечивает учет и подтверждение прав, что минимизирует споры и конфликты между сторонами [7].

Однако наряду с плюсами существуют и минусы. Одной из основных проблем является длительность судебного разбирательства в России и происходящие за это время изменения в реестре объектов Единого государственного реестра недвижимости, что зачастую делает судебный акт неисполнимым.

Важно учитывать, что внесение изменений в государственный кадастр на основании судебных решений должно производиться в строгом соответствии с действующим российским законодательством и только после проверки вступления в законную силу [8] и исполнимости соответствующих судебных актов.

Одна из основных причин данной проблемы связана с распределением компетенции между судебной и кадастровой системами [9]. Суд может вынести решение об изменении записи в кадастре недвижимости либо о необходимости государственного кадастрового учета, но сам процесс внесения этих изменений проводится, как правило, на общих основаниях, по заявлению уполномоченного лица с соблюдением требований к документам органами государственного кадастрового учета [10–12].

Одним из эффективных решений может стать использование сервиса «Градостроительная проработка онлайн» ФГИС ЕЦП НСПД [13] в случае сопоставления сведений в отношении представленных истцом координат на любых стадиях судебного процесса (в том числе и при вынесении окончательного решения) уже сейчас, в действующей модели [14].

Следует отметить, что системы сбора пространственной информации являются международной тенденцией: так, например, Европейский союз решает вопросы пространственного управления посредством директивы Infrastructure for Spatial Information in the European Community – INSPIRE [15], в Республике Беларусь создана Национальная инфраструктура пространственных данных (НИПД), которая имеет аналогичные цели [16].

Другим решением преодоления данной проблемы могут стать законодательные изменения с внедрением механизма передачи в порядке межведомственного взаимодействия или в уведомительном порядке (по аналогии с внесением сведений о заявленном в судебном порядке праве требования и исключением таких сведений) информации о «проектируемых» координатах поворотных точек границ земельных участков или контуров объектов капитального строительства [17] с внесением в основания для приостановления кадастрового учета или единой процедуры при наличии пересечений границ или контуров иных объектов [18] до окончания судебного разбирательства.

Таким образом, можно разработать новую модель кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, основанную на судебных актах, или усовершенствовать действующую. Эта модель будет представлять собой систему, ориентированную на эффективное взаимодействие между судебными инстанциями и органами регистрации с целью оптимизации процесса регистрации прав на основании судебных решений.

В ней будут решены вопросы:

- единой системы для обмена информацией между судебной и учетно-регистрационной системами;
- унификации форм обмена на основании судебных актов [19];
- проверяемости специальных сведений (координаты) [20, 21];
- повышения исполнимости судебных актов до 100 % при осуществлении процедуры сопоставления сведений в отношении представленных координат с помощью ГАС «Правосудие» или иной информационной си-

стемой, интегрированной с сервисами Национальной системы пространственных данных.

В предлагаемой модели кадастрового учета и государственной регистрации прав важным элементом является подтверждение достоверности поданных документов, особенно когда речь идет о судебных актах [22]. Чтобы добиться высокого уровня достоверности, необходимо внедрить многоуровневую систему проверки. В первую очередь следует создать электронные системы, которые позволят автоматически сверять данные, представленные в суд, с информацией, находящейся в ЕГРН [2].

В настоящее время требуется разработка такой модели кадастрового учета и государственной регистрации прав на основании судебных актов, которая учтет необходимость комплексного подхода во всех аспектах.

Заключение

В результате проведенного исследования проанализирована существующая модель кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов [22]. Сделан вывод о необходимости усовершенствования существующей или разработки новой модели, которая была бы эффективнее в части устранения основных недостатков существующей системы: длительности процедур и недостаточного уровня автоматизации процессов. Такая модель, предусматривающая формат контроля в НСПД, могла бы учесть концепцию интегрированной системы обмена данными между судебными органами и органами кадастрового учета.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аврунев Е. И., Дорош М. П. Разработка информационной модели для повышения достоверности кадастровой информации // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 1. – С. 156–166.
2. Дорош М. П. Технологический процесс методики повышения качества данных в Едином государственном реестре недвижимости // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 3. – С. 161–170.
3. Дубровский А. В. К вопросу о разработке параметров эффективности кадастровой системы // Вестник СГУГиТ. – 2021. – Т. 26, № 6. – С. 129–139. – DOI 10.33764/2411-1759-2021-26-6-129-139.
4. Тарарин А. М. Картографическая основа кадастра: история создания, цели и требования // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 1. – С. 132–141.
5. Акимова К. А. Проблема отсутствия своевременной государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость // Флагман науки. – 2023. – № 4 (4). – С. 1071–1074.
6. Токмашева М. А. Способы самозащиты права собственности в новом Законе о регистрации // Научный электронный журнал «Меридиан». – 2020. – № 4 (38). – С. 165–167.
7. Алиева Г. Н. Доказательственная сила нотариального акта по делам (спорам), связанным с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник молодых ученых Самарского государственного экономического университета. – 2023. – № 2 (48). – С. 91–93.
8. Канашин Н. В. О некоторых содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости ошибках и способах их устранения // Вестник СГУГиТ. – 2023. – Т. 28, № 2. – С. 113–119. – DOI 10.33764/2411-1759-2023-28-2-113-119.
9. Гура Д. А. Градостроительное зонирование в задаче информационного обеспечения кадастровых работ на землях населенных пунктов // Вестник СГУГиТ. – 2024. – Т. 29, № 5. – С. 137–147. – DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-5-137-147.
10. Ключниченко В. Н. Приостановления и отказы в проведении государственного кадастрового учета недвижимого имущества // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 4. – С. 203–211.
11. Ключниченко В. Н., Евсюкова И. Н., Алмагамбетова Д. Т. Изменение законодательства в сфере недвижимого имущества // Вестник СГУГиТ. – 2024. – Т. 29, № 3. – С. 168–176. – DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-3-168-176.
12. Ключниченко В. Н., Москвин В. Н., Татаренко В. И. К вопросу о ведении Единого государственного реестра недвижимости в России // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 3. – С. 240–247.

13. Москвин В. Н., Пластинин Л. А., Пархоменко И. В. Современные тенденции развития и перспективы изменений учетно-регистрационной системы // Вестник СГУГиТ. – 2024. – Т. 29, № 6. – С. 134–142. – DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-6-134-142.
14. Хлебникова Е. П., Мирошникова О. А. Анализ информационного наполнения публичной кадастровой карты по регионам Российской Федерации // Вестник СГУГиТ. – 2016. – Вып. 2 (34). – С. 127–142.
15. INSPIRE Directive [Electronic resource]. – URL: <https://www.gov.ie/en/publication/5a8e1-inspiredirective/#:~:text=The%20Infrastructure%20for%20Spatial%20Information,an%20impact%20on%20the%20environment>.
16. Губский Г. А., Колмыков А. В. Трансформация земельного администрирования Республики Беларусь с учетом влияния мегатенденций и становления национальной инфраструктуры пространственных данных // Вестник Белорусской государственной сельскохозяйственной академии. – 2022. – № 3. – С. 174–179.
17. Максименко Л. А. Сбор и обработка кадастровой информации в сфере управления недвижимым имуществом // Вестник СГУГиТ. – 2024. – Т. 29, № 1. – С. 118–126. – DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-1-118-126.
18. Дудинова О. С. Основные подходы к формированию сведений об едином недвижимом комплексе в учетно-регистрационной системе объектов недвижимости // Вестник СГУГиТ – 2017. – Т. 22, № 2. – С. 193–200.
19. Подмаркова Е. Р. Проблемы правоприменительной практики государственной регистрации недвижимости // Современный взгляд на науку и образование : сб. ст. – 2020. – С. 247–248.
20. Антипов И. Т., Антонович К. М., Асташенков Г. Г., Вылегжанина В. В., Гиниятов И. А. О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 2. – С. 143–152.
21. Лелюхина А. М., Миклашевская О. В., Афанасьева О. Е. Ретроспективный анализ этапов развития единой учетно-регистрационной системы недвижимости в России // Вестник СГУГиТ. – 2024. – Т. 29, № 1. – С. 108–117.
22. Терчиев Э. Ш. Особенности регистрации прав собственности на недвижимое имущество // Научный Лидер. – 2023. – № 7 (105). – С. 49–51.

Об авторах

Сергей Владимирович Ларин – аспирант.

Получено 02.09.2025

© С. В. Ларин, 2025

Enhancing the model for cadastral and state registration of rights using judicial acts

*S. V. Larin*¹✉

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

e-mail: mr.larin.sergey@mail.ru

Abstract. The author examines the current model of cadastral and state registration of real estate rights in the context of judicial acts, addressing critical challenges within this system. A primary concern is the prolonged duration of court proceedings in Russia, during which changes occur in the Unified State Register of Real Estate rendering court rulings unenforceable. This issue stems from limited coordination between the judicial and cadastral systems compounded by inadequate automation within the State

Automated System "Justice" (GAS Pravosudie). The study aims to conduct a comprehensive analysis of the existing model and propose targeted improvements. Employing a combination of general scientific methods, including analysis and synthesis, alongside specialized legal and technical methodologies, the research identifies pathways for enhancement. The proposed model emphasizes digitizing the verification process of court-submitted materials at the time decisions are made, alongside integrating open services from the federal geographic information system "Unified Digital Platform 'National Spatial Data System'" into the State Automated System "Justice".

Keywords: real estate, model, cadastral registration, state registration of rights, judicial act, improvement

REFERENCES

1. Avrunev, E. I., Dorosh, M. P. (2018). The development of an information model to increase the reliability of cadastral information *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 23. No. 1. Pp. 156–166 [in Russian].
2. Dorosh, M. P. (2017). Technological process of data quality improvement methodology in the Unified State Register of Real Estate *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 22, No. 3. Pp. 161–170 [in Russian].
3. Dubrovsky, A. V. (2021). On the issue of the development of parameters of the effectiveness of the cadastral system *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 26. No. 6. Pp. 129–139 [in Russian].
4. Tararin A. M. (2017). Cartographic basis of the cadastre: history of creation, goals and requirements *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 22. No. 1. Pp. 132–141 [in Russian].
5. Akimova, K. A. (2023). The problem of the lack of timely state registration of the transfer of ownership of real estate *Flagman nauki [Flagship of Science]*. № 4 (4). Pp. 1071–1074 [in Russian].
6. Tokmasheva, M. A. (2020). Ways of self-protection of property rights in the new Law on registration *Nauchnyy elektronnyy zhurnal Meridian [Scientific electronic journal Meridian]*. № 4 (38). Pp. 165–167 [in Russian].
7. Alieva, G. N. (2023). Evidentiary value of a notarial act in cases (disputes) related to registration of rights to immovable property and transactions with it. *Vestnik molodykh uchenykh Samarskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta [Vestnik of Young Scientists of Samara State University of Economics]*. № 2 (48). Pp. 91–93 [in Russian].
8. Kanashin, N. V. (2023). On some errors contained in the unified state register of real estate and ways to eliminate them *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 28. No. 2. Pp. 113–119 [in Russian].
9. Gura, D. A. (2024). Urban planning zoning in the task of information support for cadastral works on the lands of settlements *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 29. No. 5. Pp. 137–147 [in Russian].
10. Klyushnichenko, V. N. (2018). Suspensions and refusals to conduct state cadastral registration of real estate *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 23. No. 4. Pp. 203–211 [in Russian].
11. Klyushnichenko, V. N., Evsyukova, I. N., Almagambetova, D. T. (2024). Changes in legislation in the field of real estate *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* – Vol. 29. No. 3. Pp. 168–176 [in Russian].
12. Klyushnichenko, V. N., Moskvina, V. N., Tatarenko, V. I. (2018). On the issue of maintaining the unified State register of real estate in Russia *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 23. No. 3. Pp. 240–247 [in Russian].
13. Moskvina, V. N., Plastinin, L. A., Parkhomenko, I. V. (2024). Current development trends and prospects for changes in the accounting and registration system *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 29. No. 6. Pp. 134–142 [in Russian].
14. Khlebnikova, E. P., Miroshnikova, O. A. (2016). Analysis of the information content of the public cadastral map by regions of the Russian Federation *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* № 2 (34). Pp. 127–142 [in Russian].

15. INSPIRE Directive Retrieved from <https://www.gov.ie/en/publication/5a8e1-inspiredirective/#:~:text=The%20Infrastructure%20for%20Spatial%20Information,an%20impact%20on%20the%20environment> [in Russian].
16. Gubskiy, G. A., Kolmykov, A. V. (2022). Transformation of land administration of the Republic of Belarus taking into account the influence of megatrends and the formation of the national spatial data infrastructure *Vestnik belorusskoy gosudarstvennoy sel'skokhozyaystvennoy akademii [Vestnik of the Belarusian State Agricultural Academy]* No. 3. P. 174–179 [in Russian].
17. Maksimenko, L. A. (2024). Collection and processing of cadastral information in the field of real estate management *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* – Vol. 29. No. 1. Pp. 118–126 [in Russian].
18. Dudinova, O. S. (2017). Basic approaches to the formation of information about a single immovable complex in the accounting and registration system of real estate objects *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 22. No. 2. Pp. 193–200 [in Russian].
19. Podmarkova E. R. (2020). Problems of law enforcement practice of state registration of real estate *Sovremennyy vzglyad na nauku i obrazovaniye: sb. st [Modern view on science and education: collection of articles]* pp. 247–248 [in Russian].
20. Antipov, I. T., Antonovich, K. M., Astashenkov, G. G., Vylegzhanina, V. V., Giniyatov, I. A. (2018). On some results of the identification of registry errors that hinder the state registration of rights *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 23. No. 2. Pp. 143–152 [in Russian].
21. Lelyukhina, A. M., Miklashevskaya, O. V., Afanasyeva, O. E. (2024). A retrospective analysis of the stages of development of the unified accounting and registration system of real estate in Russia *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 29. No. 1. Pp. 108–117 [in Russian].
22. Terchiev, E. Sh. (2023). Features of registration of ownership rights to real estate // *Nauchnyy Lider [Scientific Leader]*. № 7 (105). Pp. 49–51 [in Russian].

Author details

Sergey V. Larin – Ph. D. Student.

Received on 09.02.2025

© S. V. Larin, 2025