

# ВВЕДЕНИЕ

В современной системе государственного регулирования использования земельных и других природных ресурсов особое место занимают различные кадастры природных ресурсов, включая кадастр недвижимости. Он представляет собой важнейший федеральный информационный ресурс, является классифицированным сводом сведений об учтенной недвижимости. К недвижимому имуществу относятся официально зарегистрированные земельные участки и все те объекты, которые неразрывно связаны с землей, передвижение которых без диспропорционального убытка их предназначению невозможно. Это здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и т. п.

Теоретические и методические основы ведения кадастра недвижимости формировались и совершенствовались на протяжении всей истории развития государственности и общемировой практики. К настоящему времени кадастр сложился как система государственных мероприятий, определенных земельно-кадастровых действий, а также как наука, учебная дисциплина. В качестве системы мероприятий кадастр недвижимости включает установленные государством приемы и методы регистрации землевладений и землепользований, количественного и качественного учета объектов недвижимости, а также их натуральную и стоимостную оценку. В качестве учебной дисциплины кадастр предусматривает изучение понятия, содержания, принципов, методов и порядка проведения кадастровых работ в современных условиях.

Как всякое государственное мероприятие кадастр недвижимости ведется в соответствии с действующим законодательством в рамках складывающихся земельных отношений. Решение вопросов эффективного использования земли на современной, рыночной основе потребовало существенного изменения законодательства: гражданского, земельного, градостроительного и др. Объекты недвижимости служат в настоящее время не только основными единицами государственного учета, но и являются товаром, активно участвуют в рыночном обороте. Рынок земли и недвижимости постепенно превращается в основной рынок, поскольку существование и развитие других рынков (товарного, финансового, трудовых ресурсов и др.) невозможно вне сферы земельных отношений.

По мере развития рынка востребованность в других информационных ресурсах (кадастров природных ресурсов) будет возрастать. И не только со стороны государственных органов управления природопользованием, отвечающих за сохранение национального природного богатства, но и со стороны фирм-оценщиков, осуществляющих работы по стоимостной оценке природных ресурсов, страховых компаний и др.

*Учетная функция* является фундаментальной для прочих функций государственного регулирования земельно-имущественных отношений, потому что от достоверности сведений о наличии и состоянии земельных и других природных ресурсов зависят эффективность планирования, распределения и перераспределения природных ресурсов, их рационального использования, контроля и охраны. Эта функция заключается в проведении государственного кадастрового учета природных ресурсов. Записи в реестрах являются единственным доказа-

тельством индивидуализации природных ресурсов в их границах, понимаемых как пространственные пределы действия прав, а также установленного публично-правового режима их использования и охраны. В силу всего вышесказанного учет должен быть объективным, а объективность достигается:

- всеобщностью учета, предполагающей то, что все природные ресурсы должны быть учтены;

- системностью учета, предполагающей целостность множественных подходов в учете природных ресурсов, что означает процесс ведения различных государственных реестров и кадастров на основе выявления совокупности сведений об уникальных характеристиках природных ресурсов;

- эффективностью учета, предполагающей применение современных технических средств, методов получения, обработки, хранения и предоставления кадастровой документации при ведении различных государственных реестров и кадастров;

- достоверностью учета, означающей несомненную верность кадастровой документации и ответственность за нее кадастровых инженеров, руководителей органов кадастрового учета;

- непрерывностью учета, обусловленной изменчивостью сведений о природных ресурсах, что требует постоянного обновления информации о них;

- целостностью методики учета на территории Российской Федерации;

- гарантированностью апробации полученных сведений учета в практике территориального планирования, изъятия земель для государственных нужд, оценки земельных и других природных ресурсов и т. д.

При подготовке настоящего издания авторы основывались на работах А. А. Варламова, С. Н. Волкова, С. А. Гальченко, И. В. Дегтярева, С. И. Носова и других ученых в области земельных отношений, землеустройства, кадастра недвижимости и кадастров природных ресурсов. Широко использовались литературные источники, материалы монографий, учебников и учебных пособий по теории и практике различных видов реестров и кадастров, а также нормативные акты, справочники, официальные материалы и документы, статистические данные и собственные научные разработки.

# 1. ВЕДЕНИЕ ЕДИНОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

## 1.1. Основные положения ведения единого реестра недвижимости

Важное и многостороннее назначение реестра для верной организации рационального землепользования и охраны земельных участков и иной недвижимости требует присутствия соответствующих документов, санкционирующих обладание фундаментальных сведений о любом земельном участке и ином объекте недвижимости, находящихся в собственности, владении, пользовании, аренде. Обозначенные сведения вносятся в единый реестр недвижимости учетно-регистрационным органом на основании соответствующих документов. В случае изменения реестровых сведений ранее внесенные сведения сохраняются.

В Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) также заносятся сведения, которые имеют временный характер. Подобные сведения не являются реестровыми и применяются исключительно в целях, связанных с материализацией регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, а также с осуществлением кадастровых работ.

Единый реестр недвижимости включает в себя три составные части: реестр объектов недвижимости, реестр прав, реестр границ.

Реестр объектов недвижимости (РОН) (кадастр недвижимости) — сгруппированный свод сведений об объектах недвижимого имущества в виде текстового формата. С физической точки зрения объект недвижимого имущества представляет собой совокупность принципиально разных частей: земельного участка и улучшений на нем. Земельный участок — это природный ресурс, право собственности на который носит ограниченный характер. Объекты капитального строительства (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства), расположенные на земельном участке, относятся к объектам его улучшения. Это продукты труда, созданные в процессе производственной деятельности. Поэтому не только права собственников земли и другого недвижимого имущества, но и их обязанности по отношению к обществу определяются государством по-разному.

Также существенно различаются характерные признаки земельных участков и других объектов недвижимости, которые подлежат отражению в кадастре.

Под земельным участком мы понимаем часть поверхности земли, обладающей фиксированными границами, площадью, определенным местоположением, правовым статусом, а также качественными и оценочными характеристиками. Поэтому для земельных участков важнейшими признаками учета и оценки являются: категория земель, разрешенное использование, общая площадь, состав угодий, плодородие почв, растительность, мелиоративное состояние и т. п.

Под зданием мы понимаем итог строительства, представляющий собой объемную строительную систему, обладающую надземной и (или) подземной частью, содержащую помещения, системы и сети инженерно-технического обеспечения и предопределенную для жизнедеятельности людей, размещения

производства, хранения продукции. В составе здания учитывают все его внутренние коммуникации, необходимые для эксплуатации: систему отопления; сеть водо- и газопровода и канализации; сеть силовой и осветительной электропроводки; телефонные и сигнализационные сети; вентиляционные устройства; лифты. В свою очередь здания делятся на две группы: жилые и нежилые.

Под сооружением мы понимаем итог строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, обладающую наземной, надземной и (или) подземной частью, состоящую из несущих и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для осуществления процессов производства, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов. Например, к сооружениям можно отнести:

- инженерные сооружения и сети (водопроводы и канализацию, теплофикационные установки и сети, электрические сети, кабельные линии, линии связи и пр.);

- объекты транспортной инфраструктуры (железнодорожные пути, площадки и проезды, автодороги, мосты и эстакады и пр.).

Здание и сооружение состоят из помещений, расположенных на одном или на различных уровнях от поверхности земли. Под помещением мы понимаем часть объема здания или сооружения, имеющую определенное назначение и ограниченную строительными конструкциями. Поэтому для зданий и сооружений важно определить и зарегистрировать функциональное назначение объекта, капитальность, строительный материал, особенности конструкции, этажность, площадь и т. п.

Вследствие этого при классификации, регистрации и оценке объектов недвижимости их количественные и качественные характеристики фиксируются отдельно по земельному участку и другим элементам недвижимого имущества.

Показатели о площадных характеристиках, месторасположении, качественных и оценочных характеристиках недвижимости заносятся документы в ЕГРН на основании межевания земель, правоустанавливающих документов, итогов осуществления топографо-геодезических, землеустроительных, картографических, мониторинговых, геолого-геоморфологических, почвенных и прочих изысканий и обследований.

Показатели о правах и об ограничениях (обременениях) этих прав вносятся на основании сведений реестра прав.

Показатели об оценочных характеристиках заносятся в документы ЕГРН на основании данных массовой и прочей оценки объектов недвижимости и нормативно-правовых актов государственных структур.

Реестр прав — сгруппированный свод сведений о правах на недвижимое имущество в виде текстового формата. В реестре прав содержатся следующие сведения:

- вид вещного права, размер доли в праве;
- сведения о правообладателе;
- основания возникновения, изменения, прекращения права;
- вид ограничения (обременения);

- основания возникновения, изменения, прекращения ограничения (обременения) права;
- иные сведения.

Сведения о правах и об ограничениях (обременениях) этих прав вносятся на основании документов о правах на недвижимое имущество.

Реестр границ представляет собой систематизированный свод записей о границах и зонах в текстовой форме. В данном реестре содержатся сведения, которые можно разделить на две группы:

- сведения о границах (государственной границе, границах между субъектами РФ, муниципальными образованиями, населенными пунктами);
- сведения о зонах (зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных и экономических особых зонах, иных зонах).

Сведения об обозначенных границах и зонах вносятся в документы Единого реестра недвижимости на основании нормативно-правовых актов об установлении или изменении данных границ и зон.

## **1.2. Технологический процесс ведения единого реестра недвижимости**

До 31 декабря 2016 г. существовали две самостоятельные базы данных об объектах недвижимости: Государственный кадастр недвижимости (ГКН) и Единый государственный реестр прав (ЕГРП). С 1 января 2017 г. функционирует объединенная база данных — Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Она включает в себя не только общие сведения об объектах недвижимости (земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства), но и их правовой статус и принадлежность. ЕГРН ведется в основном в электронном виде, исключение составляют реестровые дела. В них хранятся оформленные в простой письменной форме и представленные в бумажном виде заявления, а также документы, оригиналы которых отсутствуют в других органах государственной власти, органах местного самоуправления и архивах, например акты согласования границ земельных участков.

Рассмотрим подробнее технологический процесс ведения Единого государственного реестра недвижимости в настоящее время.

За основу новой федеральной государственной информационной системы «Единый государственный реестр недвижимости» (ФГИС ЕГРН) были взяты существовавшие ранее АИС ГКН и АИС «Юстиция».

Согласно данным, презентуемым Росреестром, основу ФГИС «ЕГРН» составляют 6 подсистем:

- подсистема единой системы управления нормативно-справочной информацией Росреестра (ЕС УНСИ);
- подсистема приема и обработки запросов (ППОЗ);
- подсистема кадастрового учета и регистрации прав (ПКУРП);
- подсистема «Миграция»;

- подсистема обработки пространственных данных;
- подсистема мониторинга и отчетности.

Только три являются принципиально новыми — подсистемы приема и обработки запросов, кадастрового учета и регистрации прав и миграции.

Доступ к подсистемам осуществляется с помощью так называемых автоматизированных рабочих мест (совокупность информационно-программно-технических ресурсов, обеспечивающая конечному пользователю обработку данных и автоматизацию управленческих функций в конкретной предметной области). В ФГИС «ЕГРН» выделяются 6 категорий таких пользователей, как:

- администратор очереди;
- руководитель подразделения;
- регистратор;
- инженер пространственных данных;
- регистратор границ;
- специалист Росреестра.

В соответствии с положениями Постановления Правительства РФ от 8 сентября 2010 г. № 697 «О единой системе межведомственного электронного взаимодействия» информационное взаимодействие ФГИС ЕГРН с иными информационными системами осуществляется с помощью Единой системы межведомственного электронного взаимодействия (ЕСМЭВ) и подключаемых к ней Региональных систем межведомственного электронного взаимодействия (РСМЭВ). С помощью ЕСМЭВ происходит обмен сведениями между федеральными, региональными и муниципальными органами власти в электронном виде для оказания государственных услуг [32].

В рамках ЕСМЭВ взаимодействие осуществляется с функциональными системами, такими как Единый портал государственных услуг, многофункциональные центры, информационные системы органов исполнительной власти федерального, регионального уровня и местного самоуправления, Федеральная нотариальная палата и с технологическими системами, такими как автоматизированная информационная система «Информационно-аналитическая система мониторинга качества государственных услуг», Государственная информационная система о государственных и муниципальных платежах, Информационная система головного удостоверяющего центра. Помимо работы в ЕСМЭВ ФГИС ЕГРН позволяет обмениваться данными с информационными системами Федеральной налоговой службы, Росимущества, отдельных компаний и организаций, а также с SMS-шлюзом (рис. 1).

Развитие информационно-коммуникационных технологий и глобальной сети Интернет способствует политике государства по увеличению доступности онлайн-услуг для населения. Росреестр как орган исполнительной власти, отвечающий за оборот объектов недвижимости, предоставляет большой спектр онлайн-сервисов и услуг, который можно классифицировать по следующим признакам (табл. 1):

- сфера применения: общие, отвечающие за работу Росреестра в целом, и специальные, отражающие деятельность отдельных структурных частей Росреестра;

- субъект использования: физические и юридические лица, специалисты (кадастровые инженеры, представители органов власти);
- вид выходного продукта: услуга или информация, которая в свою очередь может быть достоверной или справочной;
- источник информации: ЕГРН, федеральная налоговая служба, государственные фонды данных (полученные в результате проведения землеустройства, фонд данных государственной кадастровой оценки и т. д.) и специализированные реестры (реестр кадастровых инженеров, реестр сделок с объектами недвижимости, справочник офисов и приемных Росреестра и т. д.);
- способ получения информации: интерактивные (в форме вопрос-ответ), прямые (в форме просмотра информации) и отложенного чтения (ответ на запрос приходит через определенное время, в удобном для пользователя виде);
- вид информации: кадастровая информация, сведения о правах и дополнительная информация.



**Рис. 1**

Система информационного взаимодействия в реестре недвижимости

Нами же представляется интересным рассмотреть онлайн-сервисы более подробно, сгруппировав их по гомогенности содержания.

Помимо чисто традиционных сервисов, характерных любому органу власти, таких как «Помощь и поддержка» (ответы на часто встречающиеся вопросы по функционированию портала и сервисов) и «Обращения граждан» (сервис, реализующий обратную связь Росреестра с гражданами), Росреестр предоставляет и более специфические сервисы, условно их можно разделить на несколько групп.

Таблица 1

## Классификация онлайн-сервисов Росреестра

Классификационные признаки	По сфере применения		По субъекту использования				По виду выходного продукта			По источнику информации				По способу получения информации			По виду информации		
	общие	специальные	физические лица	юридические лица	кадастровые инженеры	специалисты	услуга	достоверные	справочные	ЕГРН	налоговая служба	государственные фонды данных	специализированные ресурсы	интерактивные	прямые	отложенного чтения	кадастровая информация	сведения о правах	дополнительная информация
Онлайн-сервисы	+		+	+	+	+	+			+	+					+			+
	+		+					+		+	+					+			+
		+	+	+		+				+						+	+		
		+	+	+		+				+						+			
		+	+	+		+				+						+			
		+	+	+		+				+						+			
		+	+	+		+				+						+			
		+	+	+		+				+						+			
		+	+	+		+				+						+			
		+	+	+		+				+						+			+
Помощь и поддержка																			
Обращения граждан																			
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на ОН		+	+	+		+		+		+						+	+		
Выписка из ЕГРН о переходе прав на ОН		+	+	+		+		+		+						+			
Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имевшиеся) у него ОН		+	+	+		+		+		+						+			
Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости ОН		+	+	+		+		+		+						+	+		
Выписка из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов		+	+	+		+		+		+						+			
Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН		+	+	+		+		+		+						+	+		
Офисы и приемные. Предварительная запись на прием		+	+	+		+		+		+				+		+	+		+



Классификационные признаки	По сфере применения		По субъекту использования				По виду выходного продукта		По источнику информации				По способу получения информации			По виду информации				
	общие	специальные	физические лица	юридические лица	кадастровые инженеры	специал-листы	услуга	достоверные	справочные	информа-ция	ЕГРН	налоговая служба	государственные фонды данных	специализирован-ные реестры	интерактивные	прямые	отложенного чтения	кадастровая информация	сведения о правах	дополнительная информация
Онлайн-сервисы		+	+			+	+				+					+				+
		+	+		+	+	+				+					+				+
		+	+	+	+			+			+				+					+
		+	+																	
		+	+				+							+	+			+		+
		+	+	+	+						+				+			+		+
		+	+	+	+						+				+			+		+
		+	+	+	+						+				+			+		+
		+	+	+	+						+				+			+		+
		+	+	+	+						+				+			+		+
Государственная регистрация прав		+	+				+				+					+			+	
Государственный кадастровый учет			+		+	+	+				+					+			+	
Проверка исполнения запроса (заявления)		+	+	+	+			+			+				+					+
Извещение о продаже доли в праве		+	+				+							+	+					+
Публичная кадастровая карта		+	+	+	+	+					+				+			+		
Справочная информация по ОН в режиме онлайн		+	+	+	+	+			+	+	+				+			+	+	
Жизненные ситуации		+	+	+					+	+	+				+					+
Мониторинг рынка недви-жимости		+	+	+	+	+				+				+	+					+
Расчет налога на имущество физических лиц		+	+					+				+			+					+
Получение сведений из фонда данных государственной ка-дастровой оценки		+	+			+		+				+	+			+				+
Реестр кадастровых инже-неров		+	+	+			+	+						+	+					+

К первой группе можно отнести традиционные сервисы (услуги) по предоставлению сведений из ЕГРН. Причем в кадастре недвижимости существовал всего один сервис по получению сведений. В настоящее время на каждый вид сведений существует свой сервис, поэтому данная группа самая большая по количеству сервисов, в нее входят:

- сервис по выдаче выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- сервис по выдаче выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости;
- сервис по выдаче выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
- сервис по выдаче выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- сервис по выдаче выписки из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов;
- сервис по получению сведений путем запроса посредством доступа к федеральной государственной информационной системе ЕГРН (чаще всего используют для получения сведений в больших количествах).

Ко второй группе можно отнести сервисы, необходимые для совершения учетно-регистрационных действий с объектами недвижимости:

- сервис, позволяющий записаться на прием в Росреестр, содержащий сведения об адресах территориальных отделений Росреестра;
- сервис, позволяющий подать заявление о государственной регистрации прав онлайн;
- сервис, позволяющий подать заявление о государственном кадастровом учете онлайн;
- сервис, позволяющий проверить статус запроса (заявления), поданного как онлайн, так и в офисе Росреестра;
- сервис, позволяющий подать извещение о продаже доли в праве онлайн (при наличии более 20 собственников).

Третья группа носит информационный характер и предназначена для широкого круга пользователей, однако Росреестр предупреждает, что не несет ответственности за своевременное обновление данных в таких сервисах, как:

- публичная кадастровая карта, которая отражает в реальном времени общедоступные сведения кадастра недвижимости на топографической основе на всей территории Российской Федерации;
- справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн, которая отражает в реальном времени общедоступные сведения единого государственного реестра недвижимости в текстовом варианте;
- жизненные ситуации, отражающие не только перечень необходимых документов при государственной регистрации прав, но и сроки предоставления услуги, а также размер государственной пошлины.

Четвертая группа онлайн-сервисов, на наш взгляд, представляется самой перспективной, так как предоставляет возможности получения дополнительных

сведений, находящихся на стыке сфер деятельности разных органов исполнительной власти. К ним можно отнести:

- мониторинг рынка недвижимости, предоставляющий сведения о количестве и виде сделок с объектами недвижимости и их цене;
- расчет налога на имущество физических лиц — сервис федеральной налоговой системы, позволяющий по кадастровому номеру определить размеры налоговых платежей;
- получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки, пользующийся популярностью при оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- реестр кадастровых инженеров, предоставляющий актуальную информацию об основных сведениях кадастровых инженеров;
- геопортал (в настоящее время не функционирует) — информационный ресурс, включающий информацию из большого количества разрозненных источников, привязывающий ее к конкретному местоположению и временному периоду.

Исходя из вышесказанного, можно сделать следующие выводы.

Российская кадастровая система за последние 27 лет претерпела ряд значительных изменений, которые к 2018 г. по своим задачам соизмеримы с мировыми инициативами по изменению кадастровых систем.

В существующей системе ЕГРН заложена возможность представления основных характеристик объектов недвижимости в трехмерном варианте.

Федеральным законом № 218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» введено понятие единого недвижимого комплекса как объекта кадастрового учета, в настоящий момент применяемого для учета нескольких промышленных объектов, функционирующих как единое целое.

Намеченный к функционированию онлайн-сервис «геопортал» также предполагает широкое наполнение системы сведений об объектах недвижимости дополнительными характеристиками.

Расширяются возможности автоматизации учетно-регистрационных действий с помощью ФГИС ЕГРН.

Увеличение количества подсистем, участвующих в межведомственном взаимодействии, приводит к решению одной из главных проблем современного управления земельными ресурсами — сопоставимости сведений.

Однако следует отметить, что мировые тенденции развития кадастровых систем, в части их наполнения и использования, в конечном итоге являются более технологичным вариантом существовавшей в СССР системы землеустройства, так как именно опыт советского землеустройства был взят за основу Европейским союзом при создании модели государственного регулирования землепользования. Таким образом, кадастровые системы все больше переходят из разряда информационных систем, выполняющих функции сбора и обработки информации, к информационно-управленческой системе, предоставляя возможность реализации не только учетной, но и плановой функции управления земельными ресурсами и объектами, прочно связанными с землей.

### **1.3. Классификаторы, используемые для ведения единого реестра недвижимости. Общие классификаторы**

Одной из основных целей ФГИС ЕГРН является ускорение предоставления учетно-регистрационных услуг, в том числе и с использованием межведомственного взаимодействия, что стало возможным при высокой автоматизации данных процессов. Ключевую позицию в данном вопросе занимает Единая система управления нормативно-справочной информацией (ЕС УНСИ), предназначенная для управления всей нормативно-справочной информацией Росреестра [96].

Правовая база данной системы основывается на Приказе Росреестра № П/389 от 12.10.2011 «О Сборнике классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в автоматизированных системах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости» (ред. от 21.10.2014), а также приказах Минэкономразвития об утверждении форм и требований к кадастровым и правовым документам.

ЕС УНСИ состоит из набора классификаторов и предназначена для использования в качестве единого стандартизованного языка общения при ведении ЕГРН, а также для описания и регулирования земельных и имущественных отношений РФ.

Классификатор — классифицированный перечень наименованных объектов, всякому из которых присвоен собственный унифицированный код.

Классифицирование объектов совершается в соответствии с правилами раздела заданной массы объектов на подмножества (группировки) в соответствии с определенными признаками их сходства или различия. Классификаторы используются при обработке информации в автоматизированных системах. Классификатор является стандартным кодовым языком автоматизированных систем. Основное назначение кодирования информации в классификаторе заключается в том, чтобы информация была представлена в форме, удобной для сбора и передачи, конечная цель направлена на автоматизацию обработки информации, ее поиска, группировки и сортировки конкретных сведений.

Система кодирования информации устраняет языковые барьеры, позволяет видеть и идентифицировать информацию по тому или иному объекту не только человеку, но и компьютеру. Подобным образом совокупность правил и методов классифицирования и кодировки совместно применяется в классификаторах.

Классификатор — сгруппированный свод наименований и кодов классификационных группировок и (или) объектов классификации, носящий официальный характер.

При создании классификатора необходимо руководствоваться следующими положениями:

- должны быть охвачены все объекты классификации по определенному признаку;
- глубина разработки классификатора должна быть обоснована;

- необходим комплексный подход;
- необходимо иметь возможность дополнения и изменения, как структуры классификатора, так и его элементов;
- необходимо обеспечить сопоставимость с другими классификаторами, схожими по объектному составу;
- процедура ведения классификатора должна быть простой.

ЕС УНСИ интегрирована в единую классификационную схему государственных классификаторов, что позволяет получить полную информацию о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства и правах на них, создать целостную систему описания объектов недвижимости. Это достигается путем увязки в единую систему следующей информации:

- идентификационные характеристики объектов недвижимости (местоположение и адрес);
- вид, назначение и использование недвижимого имущества;
- основные характеристики объектов недвижимости;
- виды и наименования субъектов прав на недвижимость;
- виды прав на недвижимость.

При создании XML-файлов, служащих для обмена информацией, а также являющихся основным источником поступления информации в базы ЕГРН в электронном виде, используют кодификаторы. Кодификатор представляет собой набор перечисляемых значений и используется для атрибутов, состояние которых исчерпывается ограниченным количеством состояний. Каждый кодификатор включает в себя значения, соответствующие его назначению (например, «типы населенных пунктов», «типы контрагентов», «типы адресов», «способы оплаты» и т. п.). Все кодификаторы системы сведены в общий список, предназначенный для обеспечения настройки кодификаторов — модификации значений, назначения параметров обработки и свойств [33].

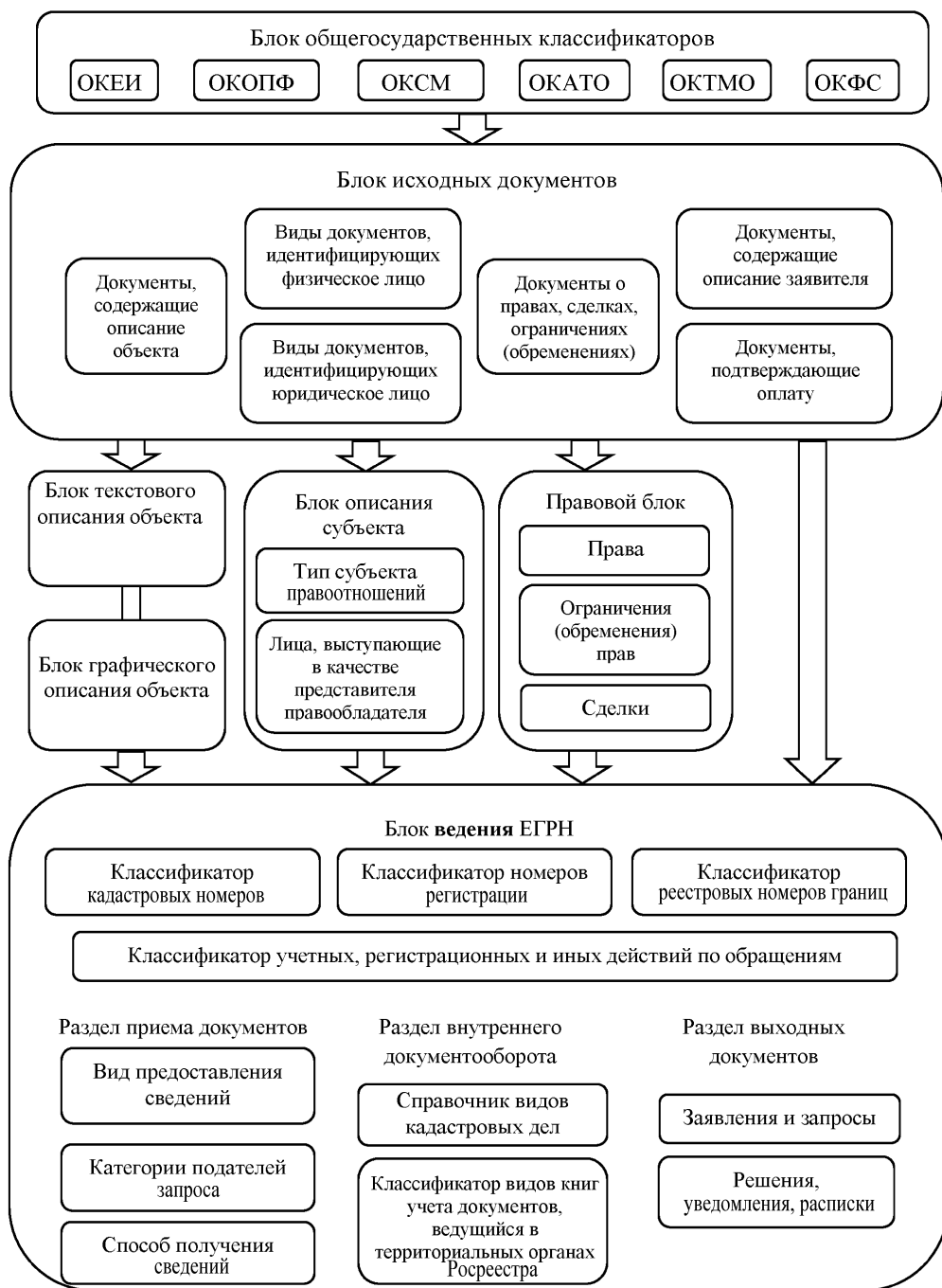
В отличие от классификатора кодификатор представляет собой перечень понятий и присвоенные им коды, но редко отражает признак, по которому была произведена классификация. Таким образом, понятие классификатора шире понятия кодификатора, который является частичным отражением классификатора и используется в узкоспециализированных документах, таких как XML-файлы.

Для целей ЕГРН различают общегосударственные классификаторы и отраслевые (ведомственные).

Система классификаторов для целей ЕГРН включает в себя следующие блоки классификаторов: блок общегосударственных классификаторов, блок исходной информации; блок описания объекта (текстового и графического), блок описания субъекта, правовой блок и блок ведения ЕГРН (рис. 2).

Ведение ЕС УНСИ предполагает его актуализацию и пополнение при изменениях законодательных и других нормативно-правовых актов, регулирующих отношения в сфере оборота недвижимого имущества и порядка ведения ЕГРН. Рассмотрим блоки классификаторов в отдельности.

*Блок общегосударственных классификаторов* представляет собой совокупность классификаторов, утвержденных Госстандартом России для применения в автоматизированных системах управления (АСУ).



**Рис. 2**

Система классификаторов, применяемых Росреестром

Совокупность общегосударственных классификаторов в РФ образует Единую систему классификации и кодирования технико-экономической и со-

Конец ознакомительного фрагмента.

Приобрести книгу можно

в интернет-магазине

«Электронный универс»

[e-Univers.ru](http://e-Univers.ru)