

УДК 631.1.016:631.189

**РОЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА В
УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ**

Корнеев Владимир Иванович

старший преподаватель

vkorneyv@mail.ru

Власова Ольга Сергеевна

студентка

Хамхоева Елизавета Сергеевна

студентка

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

Аннотация. В статье анализируется система управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях (городах и районах). Рассматриваются методика установленные границ объектов недвижимости и обладает определенными характеристиками: площадь, месторасположение, земельные участки, территориальные зоны, земельные доли (паи) и права на них.

Ключевые слова: кадастровый учет, недвижимость, имущественные отношения, муниципальное имущество, собственность.

Земельные участки, которые на праве собственности принадлежат муниципальным образованиям, относятся к муниципальным землям. Кроме того, землями, относящимися к собственности муниципального образования, являются земли в пределах границ муниципального образования (не отнесенные к государственной, частной и иной собственности) и земли, приобретенные органами местного самоуправления за пределами черты муниципального образования.

Деятельность по ведению государственного кадастрового учета объектов недвижимости приобрела особое значение и стала рассматриваться в качестве государственного информационного ресурса, концентрирующего данные обо всех земельных участках и иной недвижимости на территории Российской Федерации [1-4].

Само слово «учет» в различных толковых словарях имеет, как правило, два значения: подсчет количества чего-либо или регистрация. Учет земель – это сбор, систематизация, хранение и обновление сведений о наличии, состоянии и использовании земельного фонда.

Таким образом, кадастровый учет направлен на сбор, систематизацию, документирование и обновление сведений о состоянии, хозяйственном использовании и распределении земель по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям. Эти сведения отражаются в совокупности представлений о земле как о природном ресурсе, средстве производства и недвижимом имуществе. Значение государственного кадастрового учета заключается в том, что:

1. Представляет собой основной инструмент по формированию земельных участков (их частей) в качестве объектов земельно-имущественных отношений.

2. Момент государственного кадастрового учета является актом признания государством возникновения или прекращения существования объекта недвижимости.

3. Степень актуальности сведений о земельных участках зависит от даты проведения кадастрового учета текущих изменений в сведениях о них.

Роль государственного кадастрового учета объектов недвижимости неуклонно возрастает. При юридическом разрешении земельных споров важную роль играют индивидуализирующие признаки объекта недвижимости, которые содержатся в государственном кадастре недвижимости. В связи с этим затраты, понесенные на проведение землеустроительных работ, и ценность полученной в результате этой информации несоизмеримы. Особенность системы учета заключается в том, что кадастровый учет осуществляется наряду с ведением Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество [9, 10].

Кадастровый учет объектов недвижимости муниципального образования является важнейшей социально-ориентированной функцией государства по оказанию государственных услуг гражданам и юридическим лицам, обеспечивающей защиту конституционных прав собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости, формирование цивилизованного рынка недвижимости и вовлечение недвижимости в рыночный оборот.

Таким образом, государственный кадастровый учет земельных участков на муниципальном уровне, в общем виде, представляет собой процедуру присвоения земельному участку кадастрового номера и внесения соответствующих характеристик этого участка с присвоенным ему кадастровым номером в ЕГРП района (города).

Государственный кадастр недвижимости в настоящее время практически не ориентирован на учет необходимой информации о земле как о природном ресурсе и природном объекте. Это влечет к тому, что представление о земле как объекте управления, в процессе кадастрового учета оказывается недостаточно сформированным, сведения ГКН не дают исчерпывающего представления о правовом положении того или иного

земельного участка или территории, что, в свою очередь, может повлечь принятие экологически необоснованных управленческих решений [5-8].

Также необходимо отметить, что неоспорима роль кадастра недвижимости муниципального образования в формировании бюджета. Земельный налог и арендная плата за землю являются одним из источников формирования бюджета. С каждым годом увеличивается прирост земельных платежей, такая тенденция заметна после проведения кадастровых работ.

Выявленные в ходе исследования проблемы, связанные с отсутствием в порядке государственного кадастрового учета экологических аспектов, неизбежно отражаются на качестве и эффективности государственного управления земельными ресурсами. По нашему мнению приоритетными направлениями развития системы кадастрового учета, следует признать следующие:

- учет особо охраняемых природных территорий;
- учет зон с особыми условиями использования территорий;
- учет границ категорий земель.

Законодательство о государственном кадастре недвижимости не предусматривает специфических процедур учета для особо ценных в экологическом аспекте земель, в первую очередь особо охраняемых природных территорий. В целях обеспечения их надлежащей правовой защиты необходимо, чтобы правила учета в государственном кадастре недвижимости соответствовали принципу: «одна территория – один объект учета», и обеспечивали возможность получения информации о категории, разрешенном и фактическом использовании смежных земельных участков. Сведения из государственного кадастра недвижимости необходимы для обеспечения разнообразных потребностей участников рынка недвижимости и субъектов государственного управления.

На уровне муниципального образования могут возникать следующие проблемы ведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости:

1. Значительная часть земельных участков, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, поставлена на государственный кадастровый учет с ненормативной точностью, что влечет за собой отсутствие точного графического отображения в программном обеспечении.

2. Недостаточный уровень правовой, технической подготовки кадастровых инженеров.

3. Четко не отрегулирована в законодательстве процедура исправления кадастровых ошибок в местоположении границ земельных участков.

4. Недостаточный уровень подготовки специалистов органов местного самоуправления в области управления и распоряжения недвижимостью.

5. Отсутствие актуальной картографической основы кадастра: дежурной кадастровой карты и картографической основы ведения ГКН.

6. В законодательстве четко не определены основания отнесения ошибок к грубым или малозначительным, отсюда необходимо усиление контроля за деятельностью кадастровых инженеров, оптимизации деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Наличие системы управления земельными ресурсами, составной частью которой является государственный кадастровый учет земельных участков на муниципальном уровне, позволяет планировать деятельность, исходя из зафиксированных характеристик земельных участков.

При изучении развития законодательства об учете земли в историческом контексте, приходим к выводу о том, что в течение многих веков, а также на современном этапе, основные функции кадастра сводились и сводятся к описанию земельного участка для целей налогообложения и защиты прав. И поскольку состояние окружающей среды продолжает с каждым годом объективно ухудшаться, как отмечалось в различных научных, публицистических работах, а также в государственных докладах, на современном этапе развития земельных отношений необходимо пересмотреть цели Сведения из ГКН необходимы для: совершения сделок с

недвижимым имуществом Территориального планирования и градостроительного зонирования массовой оценки недвижимого имущества и расчета базы для налогообложения рассмотрения споров в судебном порядке архитектурного (строительного) проектирования Ведения реестров государственного и муниципального имущества государственного кадастрового учета земельных участков и создание эколого-ориентированной модели учета земельных участков для сохранения земли как природного ресурса.

Список литературы:

1. Власенко Т.В. Формирование и развитие градостроительного кадастра в Ростовской области / Т.В. Власенко, М.А. Димиденко // Экономика и экология территориальных образований. – 2018. - № 1. – С. 77-80.
2. Власенко Т.В. Формирование программного комплекса приема-выдачи документов в информационной системе Росреестра / Т.В. Власенко, Д.В. Иванова // Экономика и экология территориальных образований. -2018. - № 1. – С.143-146.
3. Ермакова Ю.В. Организация кадастровых работ / Ю.В. Ермакова // Сб.: Материалы 69-й научно-практической конференции студентов и аспирантов. В 2 частях, 2017. - С. 162-165.
4. Козаченко М.С. Муниципальный земельный контроль на территории г. Ростова-на-Дону в современных условиях / М.С. Козаченко, Т.В. Власенко // Научное обозрение. – 2019. - № 12. - С. 323-326.
5. Куксова Ю.В. Межевой план как результат землеустроительных работ / Ю.В. Куксова, Л.И. Щербинина, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. - Т. 2. - № 4. - С. 163.
6. Мазепо А.М. Понятие, виды и содержание экологического земельного контроля / А.М. Мазепо, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Сб.: Приоритетные направления развития садоводства (I Потаповские чтения): материалы Национальной научно-практической конференции, посвященной

85-й годовщине со дня рождения профессора, доктора сельскохозяйственных наук, лауреата Государственной премии Потапова Виктора Александровича. - 2019. - С. 52-54.

7. Нестерова В.И. Комплексный географический подход при ландшафтно-экологическом землеустройстве в Тамбовской области / В.И. Нестерова, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Сб.: Приоритетные направления развития садоводства (I Потаповские чтения): материалы Национальной научно-практической конференции, посвященной 85-й годовщине со дня рождения профессора, доктора сельскохозяйственных наук, лауреата Государственной премии Потапова Виктора Александровича. – Мичуринск, 2019. - С. 50-52.

8. Современные проблемы межевания земель / В.И. Корнеев, Н.В. Золотов, К.Е. Никонов, Т.А. Чернышева, Д.С. Ледовских // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 269-272.

9. Тычинина В.А. Общие принципы и преимущества системы межевания земель при землеустройстве / В.А. Тычинина, К.Е. Никонов, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. - Т. 2. - № 4. - С. 164.

10. Ярошенко С.В. Организация кадастровых работ в Тамбовской области / С.В. Ярошенко, Я.А. Мазаев, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. - Т. 2. - № 4. - С. 166.

UDC 631.1.016:631.189

**THE ROLE OF STATE CADASTRAL ACCOUNTING IN THE
MANAGEMENT OF LAND RESOURCES OF THE CITY (DISTRICT)**

Korneev Vladimir Ivanovich

Senior Lecturer

vkorneyv@mail.ru

Vlasova Olga Sergeevna

Student

Khamkhoeva Elizaveta Sergeevna

Student

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

Abstract. The article analyzes the system of land management in municipalities (cities and districts). The method of establishing the boundaries of real estate objects is considered and has certain characteristics: area, location, land plots, territorial zones, land shares (shares) and rights to them.

Keywords: cadastral registration, real estate, property relations, municipal property, property.