

УДК 332.21

## РОССИЙСКАЯ СИСТЕМА РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЛИ

**Горлова Светлана Викторовна**

студентка

[iana.gorlova.1999@mail.ru](mailto:iana.gorlova.1999@mail.ru)

**Заволока Илья Петрович**

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

[ilya\\_zavoloka@mail.ru](mailto:ilya_zavoloka@mail.ru)

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

**Аннотация.** Регистрация земли - важнейшая часть кадастрового управления в России, включая кадастровый учет и регистрацию прав. Создание системы государственного кадастра недвижимости имеет важное значение для установления надежных границ земельных участков, обеспечение гарантий прав собственности. Земля длительное время была исключена из системы объектов гражданских правоотношений, а проблемы, связанные с земельной собственностью, землевладением, землепользованием оставались в стороне. В данной статье рассматривается вопрос о необходимости ведения регистрации земли. Так же рассмотрены основные сведения, вносимые в государственный реестр при государственной регистрации прав на земельный участок.

**Ключевые слова:** земельный участок, недвижимость, реестр, кадастр, регистрация.

Еще в период феодального крепостничества Россия начала развивать земельную реформу. После распада Советского Союза и основания Российской Федерации в 1991 году Россия продолжала улучшать государственную систему управления земельными ресурсами.

Поскольку земля является важным ресурсом для нашей страны, управление земельными ресурсами является очень важной функцией. Очевидно, что для планирования использования того или иного участка необходимо иметь основную информацию о нем. Именно поэтому земельный учет и регистрация земель, основанные на четком определении земельных участков, имеет весомое значение в общем управлении земельными ресурсами страны [3-7].

Другие меры государственной земельной политики, в частности аграрная реформа, так же облегчаются за счет учета земельных участков. Отсутствие земельного реестра увеличило бы лазейки, доступные для противников реформы, и замедлило бы осуществление эффективной реформы [9, 14].

Регистрация земли в России находится в ведении государственного кадастрового управления. Изначально, когда земельные сделки становились все более частыми, земля стала важным источником доходов для страны. Для систематизации и взимания земельного налога Правительством Российской Федерации был создан кадастр. Земельный кадастр – систематизированный свод документированных данных о природном, хозяйственном и правовом положении земель [1, 15].

По мере развития общества и непрерывных земельных реформ, Россия предавала все большее значение регистрации земли. В 2000 году Правительство Российской Федерации обнародовало Закон о земельном кадастре, в котором говорилось: что вся национальная кадастровая информация и документы принадлежат федеральному правительству; основным органом земельно-кадастрового управления является страна; главным органом реализации являются специально созданные в стране департаменты кадастрового управления.

Был создан Федеральный кадастровый комитет России в который входили кадастровый отдел, отдел оценки и землепользования и отдел землеустройства. Закон уточнил содержание земельной регистрации, что символизировало формальное появление российской системы регистрации земли.

Кроме того, была создана общенациональная информационная система управления кадастрами, которая реализовала обмен информацией о недвижимости между различными регионами и департаментами и облегчила запрос соответствующей информации для общественности [14].

До 2017 года информация о недвижимом имуществе содержалась в двух основных реестрах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственном кадастре недвижимого имущества. С 1 января 2017 года они были объединены в единую информационную систему - Единый государственный реестр недвижимого имущества. Он содержит информацию о правах на землю и недвижимое имущество, зарегистрированных с 31 января 1998 года. Информация о правах на жилые объекты, зарегистрированные до этой даты, хранится в реестрах органов исполнительной власти тех населенных пунктов, в которых расположены объекты недвижимости [8].

Чтобы земельный участок мог стать не только объектом земельных отношений, но и объектом гражданско-правовых отношений, он должен пройти процедуру государственного кадастрового учета для присвоения ему уникальных характеристик, которые позволяют выделить его в качестве отдельного объекта.

Регистрация земли - процесс официальной регистрации прав в отношении земельного участка. Это означает, что существует официальная запись (земельный реестр) прав на землю или об изменениях в юридическом статусе определенных единиц недвижимости [10-13].

Земельный кадастровый закон России определил землю и земельные наделы в качестве основных единиц кадастрового учета. Кадастровый учет -

это занесение кадастровой информации недвижимого имущества в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» а так же Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [2].

Государственный кадастр недвижимости содержит широкий перечень сведений об уникальных свойствах объекта недвижимости. Если это земельный участок - кадастровый номер и дату его внесения в кадастр недвижимости, описание местоположения границ, площадь. Помимо этого вносятся следующие сведения:

- ранее присвоенный государственный учетный номер, дата присвоения этого номера, сведения об организации или органе, присвоившим номер;
- кадастровый номер участка, в результате раздела которого образован данный участок или кадастровый номер земельного участка, образованного из него;
- кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
- номер кадастрового квартала, в котором находится земельный участок;
- адрес земельного участка или при его отсутствии — описание местоположения;
- сведения о вещных правах на земельный участок и об их ограничениях (обременениях);
- данные о кадастровой стоимости земельного участка;
- категория земель, к которой отнесен земельный участок;
- информация о лесах, водных и иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;
- разрешенное использование;

- контактную информацию, по которым можно связаться с собственником земельного участка или обладающим им на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования;

- информация о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы.

В информационном банке предусматривается бессрочное хранение полученных сведений, даже после того, как объект недвижимого имущества перестанет физически существовать. Поэтому документы на земельный надел или иную недвижимость отправляются в архив. В ситуации необходимости, они оттуда изымаются для совершения значимых с правовой точки зрения действий [1].

Кадастр позволяет осуществлять эффективный контроль земельных ресурсов, способствует их рациональному использованию и охране. Важная цель кадастра – обеспечение гражданского оборота недвижимости (в т. ч. земельных участков) и гарантия прав собственников.

А для общества огромную ценность представляет информационная функция кадастра, заключающаяся в обеспечении граждан и бизнеса достоверными, юридически значимыми сведениями об объектах недвижимости, их правовом положении и кадастровой стоимости [9].

Таким образом, система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним направлена на обеспечение формирования механизмов эффективного государственного воздействия на рынок недвижимости в целях защиты конституционных прав собственников и иных правообладателей на объекты недвижимости, в том числе, и земельные участки.

#### **Список литературы:**

1. Бурмакина, Н. И. Осуществление кадастровых отношений / Н.И. Бурмакина. – М.: Издательский центр «Академия», 2013 г.

2. Ерофеев, Б.В. Земельное право России: учебник для вузов / Б.В. Ерофеев. – М.: Инфра-М, 2012. – 679 с.
3. Жуков, Н.В. Государственная кадастровая оценка земель Тамбовской области / Н.В. Жуков, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Наука и Образование. - 2020. - Т. 3. - № 3. - С. 285.
4. Коврежкин, А.Н. Проблемы и перспективы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Липецкой области / А.Н. Коврежкин, Р.А. Щукин, И.П. Заволока // Наука и Образование. - 2020. - Т. 3. - № 3. - С. 274.
5. Корнеев, В.И. Особенности регистрации земельных участков в едином государственном реестре недвижимости / В.И. Корнеев, М.Э. Макурина, Е.Н. Полянская // Наука и Образование. - 2020. - Т. 3. - № 3. - С. 282.
6. Корнеев, В.И. Особенности регистрации и учета земельных участков / В.И. Корнеев, Ю.А. Черных, Е.И. Дьяконова // Наука и Образование. - 2020. - Т. 3. - № 3. - С. 276.
7. Корнеев, В.И. Роль государственного кадастрового учета в управлении земельными ресурсами муниципального образования / В.И. Корнеев, О.С. Власова, Е.С. Хамхоева // Наука и Образование. - 2020. - Т. 3. - № 3. - С. 280.
8. Липски, С.А. Земельное право / С.А. Липски. - М.: КноРус, 2017. - 344 с.
9. Лисина, Н. Л. Государственный кадастровый учет земельных участков: развитие, современность и перспективы / Н. Л. Лисина // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2014. – Т. 3. - № 4(60).
10. 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. – Мичуринск, 2019. - С. 52-54.

11. Полянская, Е.Н. Понятие, виды и содержание земельного контроля / Е.Н. Полянская, О.Н. Гостев, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2020. - Т. 3. - № 3. - С. 284.

12. Попова, В.А. Учет и использование земель в Никифоровском районе Тамбовской области / В.А. Попова, И.П. Заволока, О.Е. Богданов // Наука и Образование. - 2020. - Т. 3. - № 3. - С. 327.

13. Чернышова, О.И. Проблема регистрации и учета земельных участков / О.И. Чернышова, В.Д. Постолов, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2020. - Т. 3. - № 3. С. 287.

14. Шагрова, Л. Н. Государственный кадастр недвижимости: этапы создания / Л.Н. Шагрова // Кадастровый вестник. – 2007. - № 1.

15. 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 332.21**

## **RUSSIAN LAND REGISTRATION SYSTEM**

**Gorlova Svetlana Viktorovna**

student

lana.gorlova.99@mail.ru

**Zavoloka Ilya Petrovich**

Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor

ilya\_zavoloka@mail.ru

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

**Annotation.** Land registration is the most important part of cadastral management in Russia, including cadastral registration and registration of rights. The creation of a system of state real estate cadastre is essential for establishing reliable boundaries of land plots, ensuring guarantees of property rights. For a long time, land was excluded from the system of objects of civil legal relations, and the problems associated with land ownership, land tenure, land use remained aside. This article discusses the need for land registration. The basic information entered into the state register during state registration of rights to a land plot is also considered.

**Key words:** land plot, real estate, register, cadastre, registration.