

УДК 332.3:528.44.2

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

Алена Максимовна Дорохова

магистрант

dorohovata@mail.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

Олег Евгеньевич Богданов

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

bogdanov_o_e@mail.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

Аннотация. В данной статье рассмотрены актуальные проблемы, возникающие сегодня на современном этапе развития кадастровых отношений и пути их решения.

Ключевые слова: землеустройство, кадастр, земля, проблемы, законодательство, организация, документация.

Землеустройство и кадастры - это две тесно связанные области, которые занимаются изучением, планированием, организацией и регулированием использования земель.

Землеустройство - это процесс планирования и организации территории, который включает в себя разработку схем и проектов землеустройства, определение границ земельных участков, установление их целевого назначения и организацию территории. Этот процесс направлен на создание оптимальных условий для рационального использования и охраны земель, а также на обеспечение экологической безопасности [1].

Кадастр - это систематизированный свод сведений о земле, включающий информацию о местоположении, размере, границах, правовом режиме, качестве и стоимости земельных участков. Кадастр используется для учета и оценки земель, определения их кадастровой стоимости, а также для регистрации прав на землю и сделок с ней.

В целом, землеустройство и кадастры играют важную роль в обеспечении рационального использования земельных ресурсов, защите окружающей среды и обеспечении устойчивого развития территорий. Однако, несмотря на их значимость, они сталкиваются с рядом проблем и затрагивают экологические, экономические и социальные аспекты жизни нашего общества [5]. В данной статье рассмотрим основные проблем, с которыми сталкиваются профессионалы в области землеустройства и кадастров.

I. Проблема неэффективного использования земельных ресурсов.

В современном обществе неэффективное использование земельных участков становится все более актуальной проблемой. Минимизация земельного дефицита и расширение городских территорий стали одними из основных задач землеустройства и кадастров [2]. Профессионалам в данной области необходимо разрабатывать и внедрять инновационные методы использования земельных ресурсов, проводить анализ территорий и оптимизировать их использование, принимая во внимание экономические, экологические и социальные факторы и балансировать между ними.

II. Отсутствие геодезических данных о точных границах муниципальных и федеральных земель, населенных пунктов и особых зон.

Проблема заключается в том, что отсутствие точных данных может привести к спорам о границах между различными землевладельцами и пользователями земель, так как Федеральным законом от 18.06.2001 N 78-ФЗ «О землеустройстве» не установлено преимущество точных границ над ориентировочными [6]. Из-за этого границы участков, которые были поставлены на учет ранее, с возможной ошибочной их установкой, имеют преимущество над смежными участками. Таким образом, наложение границ может вызвать конфликты и судебные разбирательства.

Отсутствие геодезических данных может затруднить планирование и строительство инфраструктуры, такой как мосты, дороги, коммуникационные сети и т.д.

III. Проблема обеспечения прозрачности и доступности информации:

Несмотря на то, что современные технологии позволяют получать и обрабатывать огромные объемы информации, нередко наблюдается проблема обеспечения прозрачности и достоверность информации, разрозненность баз данных и недостаточная автоматизация процессов – все это затрудняет эффективное управление земельными ресурсами. Эта проблема связана с тем, что кадастровые работы проводятся не регулярно, и в результате возникают ошибки и неточности в данных. Часто информация о владении землей устаревает или не полностью корректна, что создает трудности при оценке стоимости земельных участков и проведении сделок. Необходимо создать единые информационные системы, интегрировать данные и внедрять современные технологии, такие как дистанционное зондирование и геоинформационные системы, что приведет к повышению прозрачности и упростит доступ к информации о земельных ресурсах. Кроме того, отсутствие единой системы кадастрового учета приводит к тому, что данные в разных регионах могут существенно отличаться.

IV. Проблема незаконного землевладения.

Во многих странах проблема незаконного землевладения, злоупотребления властью и коррупции в сфере земельных отношений остается актуальной. Несправедливое распределение земельных ресурсов, незаконные землепользования и несоблюдение законодательства создают неблагоприятную среду для развития и инвестиций [7]. Исходя из этого, стоит отметить, что законодательство в области землеустройства и кадастрового учета требует совершенствования. Отсутствие четких и понятных норм и правил, связанных с государственным контролем, приводят к неправомерным присвоениям земельных участков. Для решения этой проблемой необходимо совершенствовать систему кадастров, внедрять электронные базы данных и улучшать механизмы проверки соблюдения законодательства, а также реализацию эффективных мер противодействия коррупции.

V. Стоимость кадастровых работ.

Еще одной проблемой является недостаточное финансирование землеустроительных и кадастровых работ. По отношению к общей стоимости объекта стоимость кадастровых работ доходит до 2-5 % [4]. Это приводит к тому, что работы проводятся медленно и не всегда качественно. Кроме того, недостаток специалистов в этой области также является проблемой.

VI. Не определен статус геодезических сетей.

Предмет обсуждения в том, что Рореестр до сих пор не определил их статус – сервитут, движимое или недвижимое имущество. Следовательно, старые сети никем не охраняются, не стоят на балансе ни в одной организации и их рабочее состояние низкого качества.

VII. Проблема устаревших картографических материалов.

В настоящее время картографический материал часто устаревает из-за изменений в ландшафте, новых построек и других факторов. Это может привести к ошибкам в данных и неправильным решениям. Чтобы избежать этого, необходимо регулярно обновлять карты и использовать современные методы картографии.

В целом, современные проблемы землеустройства и кадастра являются сложными и многогранными и требуют решения для обеспечения эффективного управления земельными ресурсами.

Для этого необходимо уделить внимание совершенствованию законодательства, повышению качества кадастровых работ и обеспечению достаточного финансирования.

Требуется активное взаимодействие государства, научных исследователей, специалистов в области землеустройства и кадастра, а также широкого общественного участия для разработки и внедрения комплексных решений.

Список литературы:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс –URL: <https://www.consultant.ru>

2. Иванов Н. Н. Планирование и организация рационального использования земель и их охрана в субъектах Российской Федерации: монография / Н.Н. Иванов. М.: ГУЗ. 2008.

3. Корнеев В.И. Роль государственного кадастрового учета в управлении земельными ресурсами муниципального образования // Наука и Образование. 2020. Т. 3. No 3. С. 280.8.

4. Липски, С. А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учебник. 2-е изд. / С. А. Липски И. И. Гордиенко К. В. Симонова, 2016. 430 с

5. Сизов А. П. Современные проблемы землеустройства и кадастров. Ч. 1 Землеустройство: учебное пособие для студентов магистратуры. –М.: Изд-во МИИГАиК, 2012. 69 с., ил.

6. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 No 78-ФЗ (ред. От 23.07.2008) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс –URL: www.consultant.ru13.

7. Чернышова О.И. Проблема регистрации и учета земельных участков // Наука и Образование. 2020. Т. 3. No 3. С. 287.

UDC 332.3:528.44.2

**MODERN PROBLEMS OF LAND MANAGEMENT AND CADASTRAL
RECORDING**

Alena M. Dorokhova

master's student

dorohovata@mail.ru

Oleg E. Bogdanov

Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor

bogdanov_o_e@mail.ru

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

Annotation. This article discusses current problems that arise today at the present stage of development of cadastral relations and ways to solve them.

Key words: land management, cadastre, land, problems, legislation, organization, documentation.

Статья поступила в редакцию 05.09.2023; одобрена после рецензирования 16.10.2023; принята к публикации 27.10.2023.

The article was submitted 05.09.2023; approved after reviewing 16.10.2023; accepted for publication 27.10.2023.