

РОЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА В УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Т.В. Власенко, Е.А. Агеева

Ростовский государственный строительный университет

В предлагаемой статье достаточно полно рассмотрена роль государственного кадастрового учета формирования системы управления земельными ресурсами муниципального образования.

Ключевые слова: управление; земельные ресурсы; кадастровый учет; территория; муниципалитет

In the offered article the role of the state cadastral accounting of formation of a control system of land resources of municipality is rather fully considered.

Key words: management; land resources; cadastral account; territory; municipality

Земля является объектом управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях. Она, как правило, имеет установленные границы и обладает определенными характеристиками: площадь, месторасположение, земельные участки, территориальные зоны, земельные доли (паи) и права на них.

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.

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 земельного участка.
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.

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.

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 (см. рис. 1).

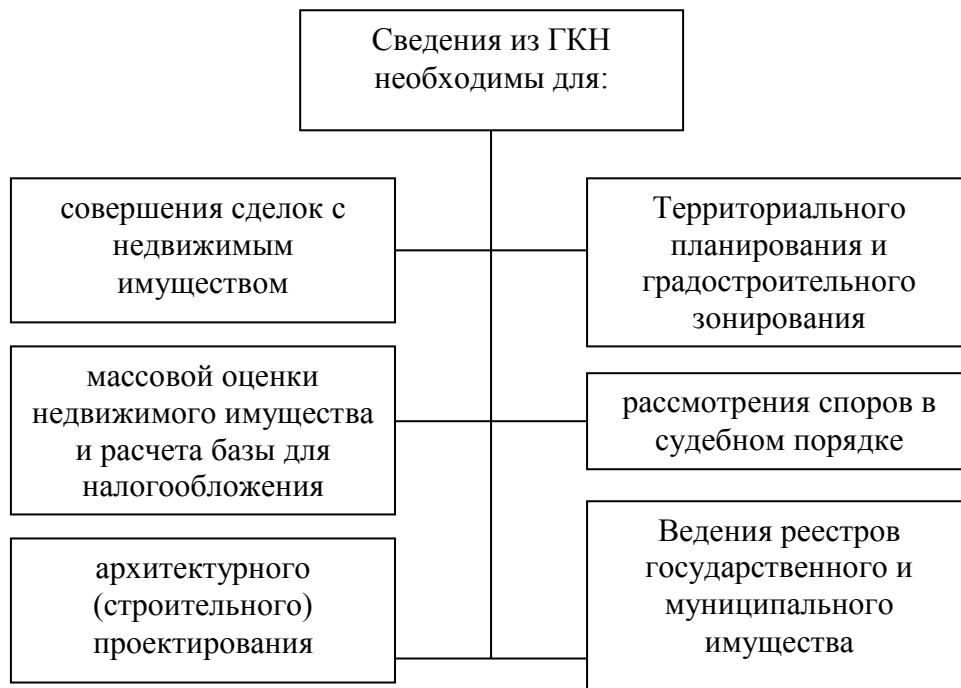


Рисунок 1 – Список потребностей, для которых необходимы сведения из ГКН

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

государственного кадастрового учета земельных участков и создание эколого-ориентированной модели учета земельных участков для сохранения земли как природного ресурса.

Литература

1. Власенко Т.В., Димиденко М.А. Формирование и развитие градостроительного кадастра в Ростовской области // Экономика и экология территориальных образований, №1, 2015. – с.77-80.

2. Власенко Т.В., Иванова Д.В. Формирование программного комплекса приема-выдачи документов в информационной системе Росреестра// Экономика и экология территориальных образований, №1, 2015. – с.143-146.

3. Козаченко М.С., Власенко Т.В. Муниципальный земельный контроль на территории г. Ростова-на-Дону в современных условиях// Научное обозрение, №12, 2013. - с. 323-326.

Татьяна Валентиновна Власенко – кандидат экономических наук, доцент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Tatyana Valentinovna Vlasenko - Candidate of Economic Sciences, the associate professor Ekonomika of environmental management and the inventory of the Rostov state construction university.

Елена Александровна Агеева – студент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Elena Aleksandrovna Ageeva – the student of the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State Construction University chair.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162

344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162

Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kadastryata@yandex.ru
