

«М.А. Гендельманнның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин окулары – 19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110 - летию М.А. Гендельмана» - 2023.- Т.І, Ч.ІІІ.- С. 355-358.

УДК 349.422.231

РОЛЬ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В СОЗДАНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РОССИИ

*Филиппова Т.А., канд. с/х наук, доцент
Омский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, г.
Омск, РФ*

Управление земельными ресурсами и его эффективность во многом зависит от наличия информации о земле, ее характеристиках и их текущих изменениях. В настоящее время функции источника такой информации в России выполняет Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), который включает в себя сведения не только о земельных участках, но также об объектах капитального строительства, о государственной и административных границах, границах населенных пунктов и зон с особыми условиями использования территорий [1]. Государственному кадастру недвижимости придан статус федерального государственного информационного ресурса, который совместим с другими государственными информационными ресурсами [2].

Анализ существующей информации в ЕГРН позволил обобщить проблемы, связанные с качеством кадастровой информации (особенно в части ее полноты и отсутствия гарантий со стороны государства за её достоверность). Чаще всего проблемы возникают тогда, когда имеется необходимость в получении и использовании сведений на все земельные участки в границах определенной территории (например, муниципального района). В настоящее время заинтересованные лица сталкиваются с трудностями в получении кадастровой информации в необходимом для них объеме и представлении, особенно это касается запросов со стороны профессиональных сообществ.

Со времен создания кадастр недвижимости постоянно видоизменялся. Появились новые требования не только к документации, но и проведению измерительных работ. Государство, в последние годы, активно занимается исправлением уже имеющихся кадастровых ошибок, поэтому в первую очередь, в законодательстве ужесточились требования к профессионализму кадастровых инженеров и их деятельности [2]. Эти действия позволяют

частично решать проблемы, связанные с точностью и достоверностью данных в ЕГРП.

Исследования базы данных ЕГРН по Омской области показали следующие результаты. Количество зарегистрированных в соответствии с законодательством объектов недвижимости на 01.2022г. приведено на рисунке 1. Анализ показал, что меньше всего объектов недвижимости зарегистрировано в собственности Российской Федерации (0,4%) и Омской области(1%). В собственности муниципальных образований и юридических лиц оформлены права на 4% и 5% соответственно. На основную массу объектов недвижимости (90%) в ЕГРН по Омской области оформлено право собственности физических лиц.

Следует отметить, что по-прежнему очень медленно осуществляется наполнение базы ЕГРН земельными участками сельскохозяйственного назначения, сформированными за счет выдела земельных долей в натуре. Большинство собственников земельных долей не торопятся оформлять права на землю в соответствии с законодательством. Это связано с оформлением документов на земельные участки и земельным налогом, то же касается и крупных сельхозпредприятий. Исследования по районам Омской области, показали, что только около 10% земель сельскохозяйственного назначения находятся в собственности у сельхозтоваропроизводителей (от 22% в Павлоградском районе до 0,0009% в Усть-Ишимском районе). Большая часть земель с/х назначения остается неразграниченной по формам собственности (более 60% - это государственная и муниципальная собственность).

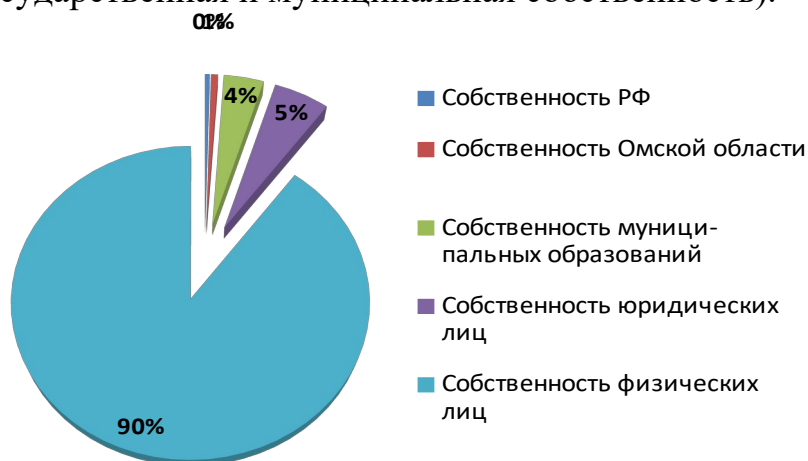


Рисунок 1 – Количество объектов недвижимости в ЕГРН по Омской области

Крупным землепользователям выгодно арендовать земельные доли и земельные участки у граждан за очень незначительную плату и на срок до одного года. При таком использовании земель сложно осуществлять научно-обоснованное ведение сельскохозяйственного производства (особенно растениеводства), планировать севообороты, вносить удобрения, развивать инженерное обустройство территорий. Оформление земельных участков из неразделённых земель государственной и муниципальной собственности,

позволит наиболее эффективно на законных основаниях распоряжаться ими муниципальным органам (т.е. продавать, сдавать в аренду, совершать иные сделки в пределах своей компетенции). Исследования показали, что затраты на проведение кадастровых работ в сельских муниципальных образованиях окупаются за два-три года при различных вариантах дальнейшего использования земельных участков [3]. Особенно если учесть, что в последние годы в законодательстве определен такой вид работ, как комплексные кадастровые работы, которые предполагают уточнение границ земельных участков и местоположений зданий одновременно в целом кадастровом квартале, что менее затратно, чем проводить межевание единичных объектов. Комплексные работы позволяют снизить количество ошибок, связанных с точностью измерений при внесении данных в ЕГРН и навести порядок в земельно-имущественных отношениях на территориях муниципальных образований (районов и сельских поселений), особенно на землях сельскохозяйственного назначения.

Кроме информации о физических характеристиках объектов недвижимости и о правах на них, в ЕГРН содержится важная для собственников и органов управления различных уровней исполнительной власти такая экономическая информация, как кадастровая оценка объектов. В базе ЕГРН по Омской области лишь 20% зарегистрированных земельных участков сельскохозяйственного назначения от общего количества земельных участков. Сравнительный анализ результатов ГКОЗ сельхозназначения по области показал, что самая высокая кадастровая стоимость 1 кв.м. сельскохозяйственных угодий получена в Таврическом, Азовском и Марьяновском районах (3,46 руб/кв.м., 3,39 и 3,30 руб/кв.м., соответственно). Самая низкая кадастровая стоимость с/х угодий - в Седельниковском и Усть-Ишимском районах (0,59 руб/кв.м и 0,60 руб/кв.м) [4] Утвержденные результаты ГКО загружены в базу данных кадастра и отражены на «Публичной кадастровой карте» (пример на рисунке 2).

The screenshot shows the public cadastral map interface for a specific land plot. The plot is highlighted in yellow on the map. The left sidebar contains the following information:

Информация	Документы
Кад. номер	55:11:10703:45
Кад. квартал	55:11:10703
Тип	Земельный участок
Статус	Учтенный
Межевание	Проведено
Адрес	РФ, Омская область, р-н Любинский, Новокиевское сельское поселение, с Новокиевка
Кад. стоимость	1,805,877.15 руб. заказать справку

Рисунок 2 - Обновлённая информация по земельному участку
сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:11:110703:45
(с официального сайта ППК «Роскадастр»)

Учитывая то, что кадастровые работы жестко регламентированы государственными исполнительными органами, постоянно актуализируется и совершенствуется законодательная база ведения ЕГРН в части содержания исходной информации, проверки достоверности сведений.

В соответствии с Федеральным законом РФ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" Правительством Российской Федерации утвержден «Порядок ведения Государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения». В этом документе определено, что реестр является подсистемой Единой федеральной информационной системы о землях сельскохозяйственного назначения и землях, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий (далее - Единая федеральная информационная система), и ведется с использованием системы государственного информационного обеспечения в сфере сельского хозяйства.

Данный реестр предназначен для автоматизации процессов сбора, обработки, хранения, анализа и представления информации о землях сельскохозяйственного назначения и об их использовании, полученной по результатам государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, а также иных сведений, полученных, в том числе, посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия. Картографической основой для ведения этого реестра является единая электронная картографическая основа, создаваемая и обновляемая в соответствии с законодательством о геодезии и картографии, на которой воспроизводятся границы сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения. На первом этапе формирования единой картографической основы будет производиться на основе разработок Росреестра РФ и ППК «Роскадастр», учреждению которому передан ряд функций Федеральной кадастровой палаты Росреестра (в том числе ведение «Публичной кадастровой карты») [5]. Кроме того, наполнение Государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения начнётся с обмена данными с ЕГРН, в котором зарегистрированы: земельные участки, их площадь и границы, права собственности и иные вещные права, кадастровая стоимость участка, обременения, объекты недвижимости, расположенные на этих участках. Информация о земельных участках сельскохозяйственного назначения будет пополняться данными о почвенном составе, плодородии почв, фактическом использовании, о культурах, выращиваемых на каждом конкретном участке, об урожайности этих культур, о мелиоративных и агрохимических мероприятиях и т.д. Эти данные могут предоставлять собственники, землевладельцы, землепользователи и арендаторы. Таким образом, будет обеспечен обмен достоверной

информацией между государственными и частными структурами в электронном виде, при соблюдении условий обозначенных в Правилах ведения реестра земель сельскохозяйственного назначения. Распорядителем реестра определено Министерство сельского хозяйства РФ. Совместно с Министерством цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации реестр будет размещена в федеральной государственной информационной системе "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)" и разработана соответствующая интерактивная форма запроса о предоставлении сведений, содержащихся в государственном реестре земель сельскохозяйственного назначения. Интеграция между федеральными, региональными и отраслевыми информационными системами позволит повысить достоверность сведений из различных источников о землях сельскохозяйственного назначения. Развитие и совершенствование цифровых технологий позволит оперативно вести мониторинг земель, а также более эффективно и оперативно управлять земельными ресурсами в сельскохозяйственном производстве[6,7].

Список использованной литературы

1. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661
2. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (последняя редакция) http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088
3. Филиппова, Т. А. Проведение кадастровых работ для совершенствования земельно-имущественных отношений в Любинском муниципальном районе Омской области / Т. А. Филиппова, Т. В. Трубкина. – Текст: электронный // Актуальные проблемы геодезии, землеустройства и кадастра : Сборник материалов II региональной научно-практической конференции, Омск, 13 мая 2020 года. – Омск: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2020. – С. 285-289. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=43021603>
4. Отчет № 02/НП-СХН/2020 составлен 21.10.2020. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Официальный сайт Росреестра URL: <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>
5. Шарипова, Р. С. Роль и задачи Федеральной кадастровой палаты Росреестра в Омской области / Р. С. Шарипова, Т. А. Филиппова. – Текст: электронный // Актуальные проблемы геодезии, землеустройства и кадастра глазами молодежи: Ежегодный сборник научных трудов по материалам XXV научно-технической студенческой конференции, Омск, 16 апреля 2019 года. – Омск: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2019. – С. 280-284. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41398369>

6. Филиппова, Т. А. Применение цифровых технологий в кадастре и мониторинге земель / Т. А. Филиппова, И. В. Цыпленкова. – Текст: электронный// Цифровое сельское хозяйство региона: основные задачи, перспективные направления и системные эффекты: Сборник материалов международной научно-практической конференции, посвященной 70-летию экономического факультета, Омск, 25 апреля 2019 года. – Омск: Омский ГАУ, 2019. – С. 304-309. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41109210>

7. Adaptation of the land use system as one of the main paradigms of the modern agricultural land use / Yu. V. Rogatnev, V. N. Scherba, T. V. Nozhenko [etc.]. – DOI: 10.14419/ijet.v7i3.15.18693 // International Journal of Engineering & Technology. – 2018. – Vol. 7, no. 3.15. – URL:<https://www.sciencepubco.com/index.php/ijet/article/view/18693>.