

УДК 528

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРА

Хайретдинова Р.Р., студент гр. ЗУм-21, II курс
Научный руководитель: Фадеев А.Н., к.т.н., доцент
Поволжский государственный технологический университет
г. Йошкар-Ола

ФЗ «О землеустройстве» определяет, что землеустройством называются мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства [3]. Вопросы землеустройства также регулируются Земельным Кодексом РФ [1].

Землеустройство нацелено на эффективное использование земельных ресурсов, на грамотное планирование территорий, что, в конечном итоге, способствует качественному развитию инфраструктуры, устойчивому развитию региона или страны в целом. Благодаря грамотному землеустройству оптимизируется использование земель для различных нужд: для ведения сельского хозяйства, для развития промышленности, для возведения удобной жилой застройки, реализация принципов землеустройства способствует также эффективному развитию природоохранной деятельности, совершенствованию коммуникаций (в городе, например) и т. п. Эти и другие факторы свидетельствуют о том, что грамотное развитие землеустройства влияет на развитие многих сфер деятельности человека и на развитие многих сфер функционирования государства. Вместе с тем, существуют актуальные и острые проблемы связанные с тематикой землеустройства и кадастров, и эти проблемы отражаются на развитии разных сфер государства.

Одной из таких проблем является неполнота имеющихся сведений о земельных участках, находящихся в законном пользовании, что не дает возможности вести их качественный учет, собирать о них необходимые данные и полноценно управлять землеустройством. Одной из главных современных задач в сфере землеустройства и кадастра является, таким образом, необходимость ужесточения контроля за использованием земли, увеличение числа регулярных проверок. Наряду с повышением таких контролирующих мер, необходимо проведение разъяснительных работ с населением о правилах использования земельных участков, также существует необходимость повышения контроля за действиями тех организаций (строительных компаний и т. п.) и тех различных структур, которые активно пользуются земельными участками.

Эксперты считают проблему неэффективного и неполноценного учета пользования земель одной из главных на современном этапе. В законодательстве также предусмотрены санкции за нецелевое использование земли. Например, штрафы для граждан прописаны в ч. 1. ст. 8.8 КОАП РФ [2].

Еще одна проблема связана с тем, что в России существуют неправильные разграничения земель. Например, существует вопрос разделения земли на нескольких агломераций, хотя все они, фактически, находятся в рамках одной агломерации. Так, существуют агломерации: Яблоновская и Краснодарская, однако, в реальности эти две территории должны относиться только к одной агломерации – к Краснодарской. Но город Яблоновский относится к Адыгейской области, поэтому фактическая данность (этот город является также и городом-спутником Краснодара) нарушена. Также можно выделить Набережно-Челнинскую и Нижнекамскую агломерации в единый состав, города Владикавказ, Назрань и Магас – в одну Владикавказскую. В итоге целостные территории, пункты которых в реальности взаимосвязаны, картографически разделяются [4]. Такая ситуация влияет на развитие ряда проблем. Например, с точки зрения экономической эффективности в рамках разработки документов транспортного планирования дешевле обходится подготовка документов для одной крупной агломерации, нежели проводить разработку документов для двух соседствующих городских агломераций, что отражается в двойном анализе территории, в двойном проведении натурных обследований и в более сложном процессе подготовки транспортной модели.

Многие сложности в землеустройстве возникают из-за ошибок и из-за погрешностей, появляющихся в сведениях о недвижимых объектах. Такие ошибки появляются из-за ручного ведения характеристик и описаний земельного участка, из-за опечаток, из-за кадастровых, грамматических, математических и др. ошибок. Один раз допущенная ошибка будет «кочевать» между выпиской из ЕГРН, межевым планом и кадастровым паспортом, она будет отображаться в разных документах, и, следовательно, описание земельных участков и т. п. будет неточным [5]. Одна из главных причин такой проблемы заключается в недостаточном использовании высоких технологий кадастровыми инженерами. Но есть и другие причины: использование несертифицированных или устаревших инструментов при кадастровых работах, неправильная привязка земельного участка к системе координат, невнимательность специалиста при настройке измерительного оборудования и др. Такие ошибки ведут к неправильному использованию земельного участка, к искажению фактического адреса земельного участка, к неправильным расчетам, реализуемым в дальнейшем и связанным с данным участком.

В ряде случаев можно фиксировать неопределенный статус геодезических сетей, т. е. Росреестр не может определить их статус, к чему они относятся, к сервитуту, движимому или же недвижимому имуществу. Этот недочет приводит к тому, что старые геодезические сети ни кем не охраняются, они отсутствуют в учетах, за их функциональностью и пригодностью никто не следит.

Рассмотренные нами вопросы – это только часть большого списка проблем, значимых для России на момент 2023-2024 гг. в сфере землеустройства и кадастра. Среди проблем, требующих своего решения для существенного улучшения землеустройства также выделяются: увеличение массы самых разных нормативных документов и их оборота, что осложняет функционирование рассматриваемых нами сфер; необходимость совершенствования госмониторинга земель; резкое сокращение сельскохозяйственных земель (с начала 1990-х гг. они сократились почти в 1,7 раза); недостаточные темпы разграничения земель, что тормозит их эффективное использование и т. д [6].

Как мы видим, в сфере землеустройства и кадастра накопилась большая масса проблем, требующих своего разрешения. От качества решений, которые должны приниматься по описанным нами, а также и по другим, проблемам зависит, в том числе развитие многих сфер – строительной, дорожной, развитие инфраструктуры и т. п. На наш взгляд, для решения такой массы вопросов, в первую очередь, необходимо проведение серьезной земельной реформы, именно такой, достаточно кардинальный, подход позволит решить накопившиеся проблемы. Эта реформа должна реализовываться с использованием современных высоких технологий, она должна быть нацелена на улучшение земельного учета, на совершенствование кадастровых процессов (за счет разработки специальных программ и концепций, за счет большего использования высокотехнологичных инструментов), на уменьшение массы документов, существующих и функционирующих в данной сфере. Такой подход диктуется глобальностью, большим количеством все еще не решенных вопросов в сфере землеустройства и кадастра.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // СПС КонсультантПлюс
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024) // СПС КонсультантПлюс
3. Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О землеустройстве» // СПС КонсультантПлюс
4. Для решения проблемы нецелевого использования земельных участков необходимо принятие эффективных мер, в первую очередь, со стороны государства. – URL: <https://ilchi.info/2024/02/dlya-resheniya-problemy-neczelevogo-ispolzovaniya-zemelnyh-uchastkov-neobhodimo-prinyatie-effektivnyh-mer-v-pervuyu-ochered-so-storony-gosudarstva/> (дата обращения: 21.02.2024)
5. Кадастровые ошибки земельного участка: причины, примеры, способы решения проблемы – URL: <http://business36.ru/kadastrovye-oshibki-zemelnogo-uchastka> (дата обращения: 21.02.2024)

6. Критический анализ системы землепользования в РФ от Счетной палаты– URL: <https://xn--80aalw7afh.xn--80adxhks/news/1051> (дата обращения: 21.02.2024)