

УДК 349.41

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ КАК ИНСТРУМЕНТ ОХРАНЫ И РАЗВИТИЯ ЗЕЛЕННЫХ ЗОН

Архипова Е.А., студентка гр. ГК-41, IV курс
Научный руководитель: Заварин Д.А., к.э.н., доцент
Вологодский государственный университет
г. Вологда

Современный город представляет собой сложную систему, которая формируется из множества объектов различного функционального назначения. Такими объектами могут быть жилые и коммерческие здания, инженерная инфраструктура, дороги, парки и зеленые зоны, культурные и исторические памятники и др. Все эти элементы подлежат кадастровому учету, который является ключевым инструментом для управления земельными ресурсами и обеспечения эффективного градостроительства [1].

Кадастровый учет – это система сбора, регистрации и хранения информации о земельных участках и объектах недвижимости, осуществляемая в государственных кадастровых органах. Его целью является создание единой базы данных, которая включает точные сведения о границах, площади, форме собственности и других характеристиках объектов недвижимости. Кадастровый учет обуславливается высокой степенью точности, актуальности и системности данных, что позволяет обеспечивать прозрачность и легитимность сделок, планировать развитие территорий и регулировать использование земельных ресурсов [1].

Основным этапом кадастрового учета является внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Это федеральная информационная система, содержащая сведения о правах на недвижимость, ее характеристиках и зарегистрированных ограничениях [2]. Документальным подтверждением наличия сведений в реестре является выписка из ЕГРН, которая содержит важную информацию о каждом объекте недвижимости, включая:

1. Кадастровый номер – уникальный идентификатор, присвоенный объекту для учета в реестре;
2. Площадь – размер земельного участка или объекта недвижимости;
3. Форма собственности указывает, кому принадлежит объект (государственная, муниципальная, частная и т.д.);
4. Вид разрешенного использования (ВРИ).

Вид разрешенного использования – это одна из ключевых характеристик, которая определяет, как именно может быть использован земельный участок или объект недвижимости. А именно: определяет, какие виды зданий и сооружений могут быть построены на данном участке; обеспечивает

сохранение природных ресурсов и экосистем; учитывает потребности местного населения в социальных, культурных и рекреационных пространствах.

На примере Вологды можно рассмотреть, какие виды разрешенного использования присваиваются парковым зонам. В городе имеются различные парки, и на каждую из них накладываются определенные виды разрешенного использования. Ниже представлена таблица с примерами парковых зон и их видов разрешенного использования, в соответствии публичной кадастровой картой.

Таблица 1 – Основные характеристики парковых зон

Название парка	Основные характеристики			
	Дата присвоения	Площадь уточненная (м2)	Вид разрешенного использования	Форма собственности
Парк Мира	22.06.2015	977 182	Для эксплуатации и обслуживания Парка Мира	Муниципальная
Парк Ветеранов Труда	14.05.2003	97 152	Благоустройство территории	Муниципальная
Парк Победы	22.01.2015	39 620	Объекты рекреации и туризма	Муниципальная, частная
Парк «Осановская Роща»	20.02.2014	101 286	Благоустройство территории	Муниципальная
Парк «Евковка»	26.08.2014	40 081	Тематические парки	Муниципальная
Парк 50-летия Октября	19.08.2014	163 418	Тематические парки	Муниципальная
Парк «Кремлевский сад»	15.12.2006	35 344	Благоустройство территорий	Муниципальная

Различия в присвоенных ВРИ связаны с положениями Классификатора видов разрешенного использования земельных участков (утвержден Росреестром) и местными Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) г. Вологды.

Анализируя данные таблицы 1, можно выявить следующие аспекты. Вид разрешенного использования «для эксплуатации и обслуживания Парка Мира» установлен для обеспечения правовых условий использования особо охраняемой территории местного значения в границе исторического поселения в целях сохранения водоохранных и рекреационных свойств парка, поддержания целостности экосистемы, сохранения эстетической ценности естественных природных комплексов, редких видов растений и ареала их распространения [3].

Вид разрешенного использования «благоустройство территории» подразумевает создание комфортной городской среды, включая озеленение,

установку малых архитектурных норм, создание пешеходных дорожек и зон отдыха, полностью запрещая строительство капитальных объектов [3].

Вид разрешенного использования «объекты рекреации и туризма» акцентирует внимание на создании условий для активного отдыха и досуга, что включает в себя места для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности [3].

Вид разрешенного использования «тематические парки» предполагает наличие определенной концепции развития (спортивной, культурной или исторической) и возможность размещения специализированной инфраструктуры [3].

Данные таблицы подтверждают, что парковая сеть Вологды юридически оформлена как разнородная система. Наблюдается прямая зависимость между масштабом объекта и его правовым статусом, то есть крупнейшие природные массивы (Парк Мира) ориентированы на обслуживание и сохранение среды, в то время как центральные и средние парки (Победы, «Евковка») имеют более выраженную рекреационную и тематическую направленность.

Присвоение видов разрешенного использования связано с действующими нормами и правилами градостроительства, которые регулируют, как и для каких целей могут использоваться земельные участки. Эти нормы направлены на то, чтобы обеспечить соблюдение интересов общества, защиту окружающей среды и создание комфортной городской инфраструктуры. В зависимости от ВРИ применяются различные нормы проектирования, благоустройства и эксплуатации, что позволяет создавать multifunctional и устойчивые городские пространства.

В заключение следует отметить, что кадастровый учет является важнейшим инструментом управления городской территорией, обеспечивающим систематизацию информации о различных объектах, в том числе о парках. Он позволяет фиксировать ключевые характеристики объектов, такие как кадастровый номер, площадь, форма собственности и вид разрешенного использования, что способствует эффективному планированию, регулированию и контролю использования земельных ресурсов. В случае с вологодскими парками разнообразие ВРИ обусловлено их функциональным назначением, требованиями законодательства и градостроительными задачами. Правильное применение нормативных актов и ведение кадастрового учета позволяет обеспечить баланс между развитием городской среды и ее экологической, социальной и культурной устойчивостью.

Список литературы

1. Щелканова, Д. А. Влияние кадастровой деятельности на параметры управления территориями / Д. А. Щелканова. — текст: непосредственный // Управление развитием социально-экономических систем: глобализация, предпринимательство, устойчивый экономический рост. — Донецк: Донецкий нац. ун-т, 2025. — С. 188-191.

2. Мерёжина, Ф. А. Использование публичной кадастровой карты для целей защиты прав собственности и объектов недвижимости / Ф. А. Мерёжина. — текст: непосредственный // управление развитием социально-экономических систем: глобализация, предпринимательство, устойчивый экономический рост. — Донецк: Донецкий нац. ун-т, 2025. — С. 73-76.

3. Правила землепользования и застройки городского округа города Вологды. — Текст: электронный // ФГИС ТП: [сайт]. — URL: <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/374529> (дата обращения: 22.03.2026).