



УДК 34.096

Дарьина Екатерина Алексеевна  
Новикова Екатерина Михайловна  
Саратовская государственная юридическая академия  
Институт юстиции  
Россия, Саратов  
[katyassOkolova@yandex.ru](mailto:katyassOkolova@yandex.ru)  
[katj.nowikova@yandex.ru](mailto:katj.nowikova@yandex.ru)  
Darina Ekaterina Alekseevna  
Novikova Ekaterina Mihailovna  
Saratov State Law Academy  
Institute of Justice  
Russia, Saratov

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР КАК ИНСТРУМЕНТ РЕГУЛИРОВАНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

**Аннотация:** земля – один из самых важных ресурсов государства. Организация использования земельных ресурсов страны является одним из критериев определения успешности развития как государства в целом, так и его отдельных муниципальных структур. В России большую роль в организации земли и ее регистрации играет единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). ЕГРН позволяет не только зарегистрировать права граждан, юридических лиц, муниципальных образований и государства на земельные участки, но и способствует социально-экономическому развитию страны и, в частности, каждого ее города.

**Ключевые слова:** земельный кадастр, кадастровая оценка земель, кадастровое зонирование, экономическая оценка городских земель, влияние кадастра на социальные процессы в городе



## LAND CADASTRE AS A TOOL FOR REGULATING THE SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT OF THE CITY

**Annotation:** Land is one of the most important resources of the state. The organization of the use of the country's land resources is one of the criteria for determining the success of the development of both the state as a whole and its individual municipal structures. In Russia, a large role in the organization of land and its registration is played by the unified State Register of Real Estate (EGRN). The EGRN allows not only to register the rights of citizens, legal entities, municipalities and the state to land plots, but also contributes to the socio-economic development of the country and in particular each of its cities.

**Key words:** land cadastre, cadastral valuation of lands, cadastral zoning, economic assessment of urban lands, the impact of the cadastre on social processes in the city

Информационную основу управления земельными ресурсами составляют данные, полученные в результате земельно-кадастровой оценки земель. Они помогают принимать наиболее взвешенные и эффективные управленческие решения в рамках реализации административно-территориальной политики муниципальных образований в частности и всего государства в целом. Применение земельного кадастра имеет огромное количество особенностей, которые непременно нуждаются в более детальном изучении.

Управление земельными ресурсами играет большую роль в социально-экономическом развитии страны. В тех странах, где земельное регулирование не получило должного внимания властей можно заметить неконтролируемый рост населенных пунктов, а также недостаточную охрану здоровья граждан, их физической неприкосновенности в неофициальных застраиваемых районах, ухудшение состояния окружающей среды и много другое.

Актуальность выбранной нами темы обуславливается важностью влияния земельно-кадастровых данных на развитие отдельных территорий. В настоящее время далеко не каждый гражданин Российской Федерации знает о



существовании единого государственного кадастрового реестра недвижимости. А об особенностях его работы знают лишь единицы. Даже далеко не все юристы, которым необходимо разбираться в работе столь важной структуры, понимают, что такое земельный кадастр, зачем он нужен и как он влияет на социально-экономическое развитие городов.

Таким образом, рассматривая данную тему, мы хотим не только осветить основы работы земельного кадастра (как единого государственного реестра недвижимости, так и городских кадастров), но и оценить размер влияния полученных с помощью этих структур данных на развитие городов Российской Федерации.

Кадастр – это систематизированный свод сведений, составляемый периодически или путем непрерывных наблюдений над соответствующим объектом [1].

Среди всех существующих кадастров особое место занимает земельный кадастр. Современный земельный кадастр – это многоцелевая информационная система, которая обеспечивает всех участников правоотношений с недвижимым имуществом достоверной информацией о земельных участках и иных объектах недвижимости, их правообладателей и правовом режиме в целях защиты публичных и частных интересов [2].

В Российской Федерации государственный кадастр существует с 2008 года. В настоящее время единый государственный реестр недвижимости действует на основе Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ.

Согласно статье 7 вышеуказанного Федерального закона единый государственный реестр недвижимости содержит достоверные систематизированные сведения в текстовой форме и графической форме. Кроме того, статья содержит информацию о том, из каких видов реестров состоит единый государственный кадастровый реестр [3].



Земельный кадастр Российской Федерации содержит достоверную информацию о землях всех категорий. При этом информация занесена в единый государственный реестр о всех земельных участках независимо от их формы собственности, целевом назначении и характера использования.

Все сведения о земельных участках, которые содержатся в земельном кадастре Российской Федерации являются государственной информацией, ответственность за ее достоверность несут должностные лица органов, в компетенции которых находятся функции по организации единого государственного реестра недвижимости.

Как уже говорилось ранее, земельный кадастр представляет собой *систематизированный* свод достоверных данных. Все данные, находящиеся в едином государственном реестре можно разделить на некоторые группы: физическое состояние земель, правовое состояние земель и экономическое состояние земель.

Для внесения в каждую структурную составляющую единого государственного реестра недвижимости соответствующей информации органы, в компетенцию которых входят данные полномочия, производят ряд определенных действий и процессов, которые направлены на определение данных в соответствии с целью, которую они ставят перед собой.

Государственная кадастровая оценка земель регулируется главой 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Государственная кадастровая оценка – это определенная совокупность действий, которая включает в себя принятие решений о проведении государственной кадастровой оценки; формирование перечня объектов, которые подлежат государственной кадастровой оценке; отбор исполнителя работ в целях определения кадастровой стоимости и заключение с ним договора о проведении кадастровой оценки; определение кадастровой стоимости, а также составление отчета об определении кадастровой стоимости



земельного участка; утверждение результатов определения кадастровой стоимости и внесение результатов определения кадастровой стоимости недвижимости в единый государственный реестр недвижимости.

Рассмотрев, что в себя включает государственная кадастровая оценка земель можно сделать вывод о том, что именно этот процесс является основополагающим в системе оценки земель и играет особо важную роль в формировании единого государственного реестра недвижимости. Государственная кадастровая оценка земельных участков позволяет выявить достоверные наиболее важные сведения о земле, которые в последствии и представляются в земельном кадастре Российской Федерации.

Одной из категорий земельного фонда Российской Федерации являются земли населенных пунктов. В рамках нашей темы государственная кадастровая оценка данной категории земель представляет особую важность. Ведь кадастровое регулирование земельных участков населенных пунктов влияет на социально-экономическое развитие городов.

В целях определения состава городских земель проводится градостроительное зонирование, что является основополагающим моментом, влияющим на социальное и экономическое развитие территорий страны.

У каждого муниципального образования определен план землепользования и застройки, который представляет собой документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации [4].

Территориальные зоны – это такие зоны, в отношении которых правилами землепользования и застройки определяются границы и устанавливаются градостроительные регламенты. В свою очередь градостроительные регламенты представляют собой документы, которые устанавливают виды разрешенного использования земельных участков,



параметры разрешенного строительства, определяют порядок реконструкции объектов капитального строительства и устанавливают ограничения использования конкретных земельных участков и объектов капитального строительства.

«В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон» - указано в пункте 1 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации [7].

В соответствии с градостроительными нормами, правилами землепользования и застройки в единый государственный реестр недвижимости поступает информация о тех или иных земельных участках населенных пунктов. На основе этой информации гражданам, юридическим лицам и муниципальным организациям предоставляются земельные участки в соответствии с их целевым назначением. Это позволяет разумно использовать земельные ресурсы муниципального образования, что оказывает непосредственное влияние на эффективное социально-экономическое развитие того или иного города.

Одним из важных этапов создания земельного кадастра и инвентаризации земель является определение стоимости земельного участка. Необходимо определять именно рыночную стоимость земельных участков, так как при отчуждении земельного участка, сдаче его в аренду собственнику необходимо знать стоимость его собственности на рынке. Также Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установил обязательность определения рыночной стоимости при вовлечении в сделку объектов [5].



Существует система программных мероприятий - это разработка и совершенствование нормативности базы, обеспечивающей реализацию государственной политики в области ведения государственного кадастра и учета недвижимости, регулирование и реформирование земельных отношений, создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра как единой системы государственного учёта недвижимости. Для создания единой системы кадастра объектов недвижимости используются последние достижения в области информационных технологий.

Информация об объектах недвижимости поступает в систему, в том числе содержит в себе координаты этого объекта. Перед тем, как внести сведения в кадастр объектов недвижимости производится контроль данных.

Государственный кадастровый учёт позволяет понять индивидуальные характеристики недвижимого имущества и регистрировать существование и прекращение существования объекта недвижимости. Государственная регистрация является признанием и подтверждением от имени государства факта возникновения, перехода, прекращения права лица на недвижимое имущество. Все сведения об объекте должны быть внесены в Единый государственный кадастр недвижимости (ЕГРН) [6].

В наше время существует новый процесс приема документов, принятых на государственный кадастровый учёт и(или) регистрацию прав в системе ЕГРН, в нем увеличивается количество этапов рассмотрения документов. На каждом этапе у регистратора есть определенные полномочия. Этот цикл позволяет уменьшить количество технических ошибок, увеличить качество работы, а также уменьшить коррупционную составляющую.

Изначально термин «кадастр» не был связан с определенной территорией. Он отражал суть понятия, например: реестр, запись и т.д. Постепенно стали выделяться отдельные подсистемы: кадастр транспортных коммуникаций, городской кадастр и так далее. Такое разграничение было обусловлено перегруженностью понятия земельного кадастра.



Но необходимо отметить, что такое разграничение на подсистемы не означает независимость последних от изначального понятия. Любая подсистема отражает специфику конкретной территории.

Рациональное использование земли является очень важным вопросом, затрагивающим все стороны развития городского хозяйства. Необходимо серьезное изучение земельных ресурсов, информация о количестве и качестве использования земель, включая земли населенных пунктов. Такую информацию и формирует городской кадастр, материалы которого применяются при решении вопросов использования земель населенных пунктов.

Городской кадастр или кадастр населенных пунктов является одной из частей государственного кадастра нашей страны и представляет собой систему мероприятий по изучению правового, хозяйственного положения земель путём проведения регистрации землепользования, экономической оценки земель в целях рационального и правильного использования территорий.

Первоочередное значение имеют характеристики земель, отвечающие строительным требованиям (геологическое строение, характеристика расположенных на них строений и другие). Одной из важнейших задач земельного фонда населенных пунктов является удовлетворение потребностей населения, а именно - жилищно-бытовых, культурных и других. Земельный фонд населенных пунктов имеет свои особенности, которые необходимо учитывать при организации земельного кадастра на таких территориях.

Городской кадастр является единой многоуровневой информационной системой, включающей в себя земельные кадастры административных районов и городов и земельные кадастры муниципальных образований. Данная система устанавливается законодательством Российской Федерации, а также законам местного самоуправления. Городской кадастр ведётся на принципах юридической значимости, достоверности, полноты [8].





Создание кадастра позволяет предоставить физическим и юридическим лицам информацию, которая необходима для совершения действий в сфере гражданского оборота земли, а также для информационного обеспечения деятельности банков, нотариусов, инвесторов и страховых компаний. Сейчас увеличивается оборот мелких земельных участков, предоставленных для ведения садоводства и индивидуального жилищного строительства. Также возникают межевые споры, которые решаются с помощью информации, находящейся в земельном кадастре (например, о границах смежных участков, о правовом режиме использования земель и так далее). Это в очередной раз доказывает, что создание земельного кадастра имеет важное значение для социального развития города.

Определяя важность земельного кадастра в социально-экономическом развитии города, мы рассмотрели судебную практику, которая подчеркивает важность достоверности сведений единого государственного реестра недвижимости и его использование в целом.

В Пушкинском городском суде Московской области рассматривалось гражданское дело по иску Фёдоровой И. А. к Государственному бюджетному учреждению «Мосавтодор», Министерству имущественных отношений об исправлении реестровой ошибки, установлении границ земельного участка. В обоснование иска было указано, что на основании постановления Главы администрации, истцу на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 446 кв.м с видом разрешенного использования: личное подсобное хозяйство. В отношении земельного участка по инициативе истца кадастровым инженером ООО «Геосервис» были выполнены кадастровые работы по уточнению местоположения границ и площади земельного участка. По результатам выполненной геодезической съемки было выявлено наложение границ земельного участка ответчика на фактические границы земельного участка истца. Истец просил установить границы земельного участка площадью 446 кв.м, исправить реестровую ошибку в сведениях единого



государственного реестра недвижимости о местоположении границ - координат характерных точек земельного участка ответчика путем установления уточненных границ и приведения в соответствие (исправления) значений координат в соответствии с вариантом экспертного заключения. Оценивая совокупность собранных по делу доказательств суд приходит к выводу об удовлетворении иска в полном объеме. Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд решил иск Фёдоровой И. А. к Государственному бюджетному учреждению «Мосавтодор», Министерству имущественных отношений об исправлении реестровой ошибки, установлении границ земельного участка удовлетворить [9].

Земельные ресурсы являются одним из самых важнейших объектов, которые позволяют регулировать социально-экономическое развитие городов. Их распределение и учет особо важен для населенных пунктов.

Социально-экономическое развитие территорий непосредственно связано с земельными участками. Предоставление земельных участков определенным лицам позволяет развивать территорию в соответствии с ее целевым назначением, что положительно сказывается на социальных и экономических отношениях отдельной территории страны.

Государственный земельный кадастр, в котором содержатся все самые основные и достоверные сведения, помогает органам местного самоуправления и органам государственной власти субъектов принимать взвешенные решения в области административно-территориального развития субъекта Российской Федерации и муниципальных образований.

Таким образом, ведущая роль единого государственного реестра недвижимости в развитии страны и ее субъектов нами обусловлена и рассмотрена посредством данной работы.

### **Список литературы:**



1. Быков Н.И. Стандарт терминов автоматизированной информационной системы территориального кадастра/ ГИС-Ассоциация. Ежегодный обзор. – 1995. – №2.
2. Карпик А.П., Ветошкин Д.Н., Архипенко О.П. Анализ современного состояния государственного кадастра недвижимости в России/ Карпик А.П., Ветошкин Д.Н., Архипенко О.П.// Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2012. - № 7.
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ // Собрание законодательства. – 2015. - № 29. - ст. 4344 (Часть I).
4. Агапиева Р.И. Учебное пособие по МДК 01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» ПМ.01 «Управление земельно-имущественным комплексом» для специальности СПО 120714, 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»/ Р.И. Агапиева. – Санкт-Петербург: Санкт Петербургское государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования Колледж строительной индустрии и городского хозяйства, 2015. – 209 с.
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ // Собрание законодательства. – 1998. – № 31. – ст. 3813.
6. Гапчукова В. В. Актуальность создания Федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости / В. В. Гапчукова. // Молодой ученый. - 2019. - № 2 (240). – стр. 113-115.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства. – 2005. - № 1. – ст. 16 (Часть I).
8. Махотлова М.Ш., Малкаров А.А., Джанеев Я.Р., Тлукашаев Э.М., Тохаев И.М., Хачиев Л.И. Управление земельными ресурсами города на основе земельно-кадастровых данных / М.Ш. Махотлова, А.А. Малкаров, Я.Р. Джанеев, Э.М. Тлукашаев, И.М. Тохаев, Л.И. Хачиев // Московский экономический журнал. – 2022. - № 1. – т. 7.



9. Решение Пушкинского городского суда Московской области от 28 февраля 2020 года № 2-161/2020 по делу № 2-161/2020 [Электронный ресурс] // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/GhOEvbEk3qbd/> / (дата обращения: 05.05.2022)