

Научная статья

Original article

УДК 349.417

DOI 10.55186/25876740_2023_7_5_29

**ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА
МАТЕРИАЛАХ УСПЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ТЮМЕНСКОГО РАЙОНА**

**PROBLEMS OF STATE CADASTRAL REGISTRATION OF
AGRICULTURAL LAND ON THE MATERIALS OF USPENSKY
MUNICIPALITY OF TYUMEN DISTRICT**



Вавулина Любовь Павловна, аспирант кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина» (644008 г. Омск, Институтская площадь, д. 1), тел. 8(3812) 65-24-72, ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-5155-1059>, lp.vavulina05.06.01@omgau.org

Филиппова Татьяна Анатольевна, к.с.-х.н., доцент кафедры Землеустройство, ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина» (644008 г. Омск, Институтская площадь, д. 1), тел. 8(3812) 65-24-72, ta.filippova@omgau.org

Lyubov P. Vavulina, postgraduate student of the Department of Land Management, P.A. Stolypin Omsk State Agrarian University (Omsk, Institutskaya Square, 1, 644008), tel. 8(3812) 65-24-72, ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-5155-1059>, lp.vavulina05.06.01@omgau.org

Tatiana A. Filippova, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management, FGBOU VO "Omsk State Agrarian

University named after P.A. Stolypin" (Omsk, Institutskaya Ploshchad, 1, 644008 Omsk, tel. 8(3812) 65-24-72, ta.filippova@omgau.org

Аннотация. В настоящее время кадастровый учет земельных участков заключается в их идентификации в Едином государственном реестре недвижимости. Каждый земельный участок в результате постановки его на государственный кадастровый учет получает характеристики, которые позволяют однозначно выделять его из других земельных участков и осуществлять его кадастровую оценку. Участкам присваиваются уникальные, не повторяющиеся кадастровые номера, что гарантирует защиту прав участников земельных отношений при определении их в качестве объектов недвижимости. Отсутствие в реестре недвижимости актуальных и достоверных сведений о землях сельскохозяйственного назначения, является острой проблемой при вовлечении их в оборот, поэтому необходимо выявлять причины возникновения и пути решения этой проблемы. В первую очередь, для получения необходимой информации требуется проведение комплекса кадастровых работ и инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения. Кроме того, необходимо обладать информацией об состоянии и свойствах земель сельскохозяйственного назначения.

Abstract. Currently, cadastral registration of land plots consists in their identification in the Unified State Register of Real Estate. As a result of its placement on the state cadastral register, each land plot receives characteristics that allow it to be unambiguously distinguished from other land plots and to carry out its cadastral valuation. Land plots are assigned unique, non-repeating cadastral numbers, which guarantees protection of the rights of participants in land relations when they are identified as real estate objects. The lack of up-to-date and reliable information on agricultural lands in the real estate register is an acute problem in involving them in turnover, therefore it is necessary to identify the causes of the problem and ways to solve it. First of all, a set of cadastral works and inventory of

agricultural land is required to obtain the necessary information. In addition, it is necessary to have information on the condition and properties of agricultural lands.

Ключевые слова: *государственный кадастровый учет, земли сельскохозяйственного назначения, неучтенные земли, инвентаризация земель, комплексные кадастровые работы, достоверность сведений единого государственного реестра недвижимости.*

Keywords: *state cadastral registration, agricultural lands, unregistered lands, land inventory, complex cadastral work, reliability of information in the unified state real estate register.*

Цель: выявить проблемы, возникающие при кадастровом учете земель сельскохозяйственного назначения.

Объектом исследования является территория Успенского муниципального образования Тюменского района.

Предмет исследования – полнота и достоверность сведений, процедура кадастрового учета земель сельскохозяйственного назначения муниципального образования.

Кадастровый учет является основной функцией государственного кадастра объектов недвижимости. В едином государственном реестре недвижимости учитываются все объекты независимо от форм собственности, целевого назначения и вида разрешенного использования земельных участков. Одним из основных объектов государственного кадастрового учета являются земельные участки. Для учета земель сельскохозяйственного назначения необходимо обозначить их на местности, т.е. определить их координаты и границы на местности. Земельные участки обособляются не только физически, но и юридически, т.е. права конкретных субъектов на данный земельный участок закрепляются в документах, имеющих юридическую силу.

С момента принятия Закона РСФСР № 374-1 «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 г. начался процесс приватизации земель

сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности. Действие закона было направлено на приватизацию земель сельскохозяйственного назначения [1].

Это было связано с реорганизацией организационно-правовых форм сельскохозяйственных предприятий в условиях перехода к рыночной экономике. На рисунке 1 представлены основные формы реорганизации бывших колхозов, совхозов и иных сельскохозяйственных предприятий.

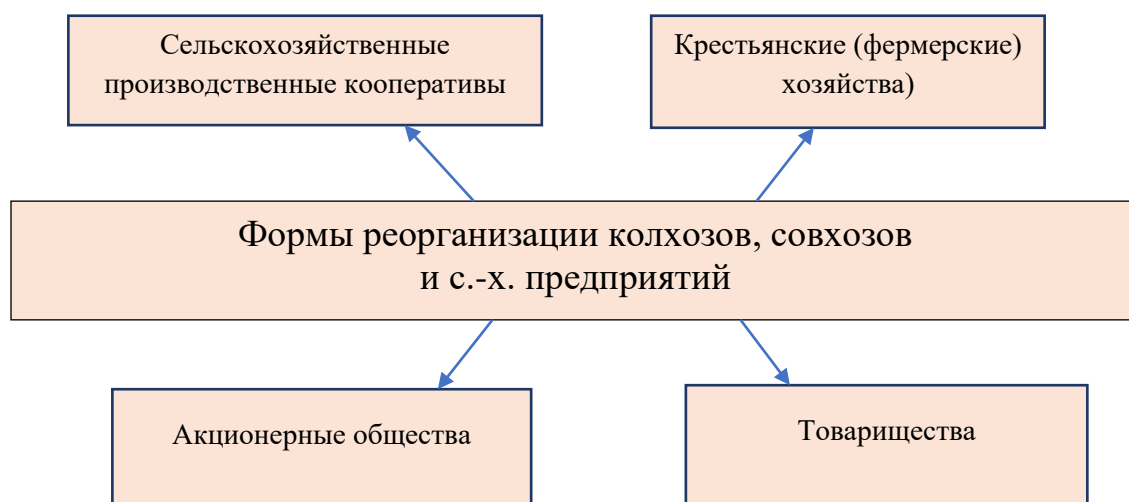


Рисунок 1. Формы реорганизации сельскохозяйственных предприятий

При реорганизации бывших сельскохозяйственных предприятий определялись имущественные пай и земельные доли, дольщиками являлись работники и пенсионеры предприятий, социальные работники села. При определении размера земельной доли учитывались площади всех видов сельскохозяйственных угодий в границах сельскохозяйственных предприятий. Таким образом, собственниками земельных долей стали физические лица, которые не могли свободно распоряжаться этими долями, т.к. доли не были выделены в виде однозначно идентифицируемых земельных участков на местности.

С введением в действие Земельного кодекса РФ и до вступления в силу Федерального закона № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» приватизация земельных участков сельскохозяйственного

назначения не допускалась. На сегодняшний день законодательством РФ урегулирован вопрос о передаче земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Гражданам в собственность или аренду возможна передача земельных участков только на основании торгов, для следующих целей [2]:

- сельскохозяйственного производства;
- создания мелиоративных защитных лесных насаждений;
- научно-исследовательских, учебных целей;
- аквакультуры (рыбоводства).
- крестьянских (фермерских) хозяйств.
- личного подсобного хозяйства, животноводства, садоводства или

огородничества для собственных нужд.

Кроме физических лиц, приобрести земли для ведения сельскохозяйственного производства могут и различные юридические лица. Организационно-правовые формы таких предприятий могут быть следующими:

- хозяйственные товарищества и общества;
- производственные кооперативы;
- государственные и муниципальные унитарные предприятия;
- коммерческие организации;
- некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы, религиозные организации;
- казачьи общества.
- опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научных и образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства;
- общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации [2].

Одной из главных целей государственного кадастрового учета с.-х. земель является обеспечение сведений о количественном, качественном и мелиоративном состоянии земель.

Различные подходы и методы учета земель сельскохозяйственного назначения в советский период и постреформенный период привели к потере и искажению архивных материалов. В советское время учет земель сельскохозяйственного назначения проводился со строгой периодичностью в 10-15 лет.

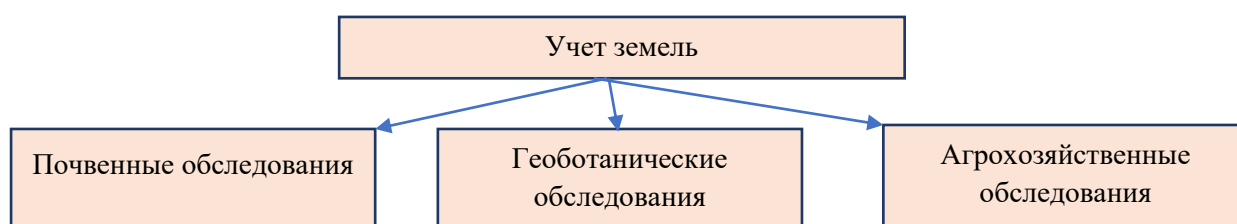


Рисунок 2. Состав сведений об учете земель в дореформенный период

Современная система учета земель сельскохозяйственного назначения подразумевает проведение государственного кадастрового учета, который носит заявительный характер, и государственного мониторинга, который, проводится крайне редко. Как следствие, современной проблемой является отсутствие:

- в реестре недвижимости данных о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения;
- актуального картографического материала;
- данных о состоянии почв (качественных характеристик) и оценки плодородия;
- сведений о границах сельскохозяйственных угодий.

Отмеченные проблемы препятствуют выявлению неиспользуемых земель и их изъятию при ненадлежащем использовании. Так как состав сведений ЕГРН по форме и содержанию не отвечает требованиям, предъявляемым к составу сведений о землях сельскохозяйственного назначения, возникла необходимость ведения отдельного реестра земель

сельскохозяйственного назначения, который будет содержать свод достоверных систематизированных сведений о состоянии земель сельскохозяйственного назначения, об их использовании и иных сведений [3]. Этот информационный ресурс станет базовым в оценке состояния земель, предназначенных для сельскохозяйственного производства. Он позволит сельскохозяйственным товаропроизводителям наиболее эффективно использовать земельные ресурсы, что приведёт к увеличению производства продукции растениеводства и животноводства. Существующие сведения кадастрового учета таких земель, послужат основой для формирования нового реестра, что повысит достоверность данных в ЕГРН.

Объектом исследования является территория Успенского муниципального образования, общая площадь которого составляет 20,8 тыс.га, почти половину из них занимают сельскохозяйственные угодья (40,7%). В таблице 1 представлены площади учтенных и неучтенных угодий, в зависимости от форм собственности.

Таблица 1. Статистические данные Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 2022 год

Форма собственности	Всего с.-х. угодий, тыс.га	Площадь учтенных в ЕГРН, тыс.га	Площадь неучтенных в ЕГРН, тыс.га
Крестьянские (фермерские) хозяйства	0,230	0,155	0,075
Личное подсобное хозяйство	0,022	0,014	0,008
Земли коллективно-долевой собственности	6,601	4,587	2,014
Земли местной администрации	1,616	0,211	1,405
Итого	8,469	4,967	3,502
Процентное соотношение	100%	58,6%	41,4%

Анализ данных таблицы 1, показал, что площадь неучтенных земельных участков в зависимости от форм собственности составляют практически 41%

от всех сельскохозяйственных угодий. Больше всего неучтенных в ЕГРН земель относится к коллективной долевой собственности. Это земельные доли граждан, не оформленные в виде земельных участков, права на которые не закреплены в соответствии с действующим законодательством.

На основе данных фонда перераспределения земель и сведений из единого государственного реестра недвижимости, сформирована карта распределения угодий Успенского муниципального образования по формам собственности, которая наглядно показывает наличие неучтенных земель коллективной долевой собственности на территории муниципального образования, что создает определенные проблемы в учете земель сельскохозяйственного назначения (Рисунок 3).

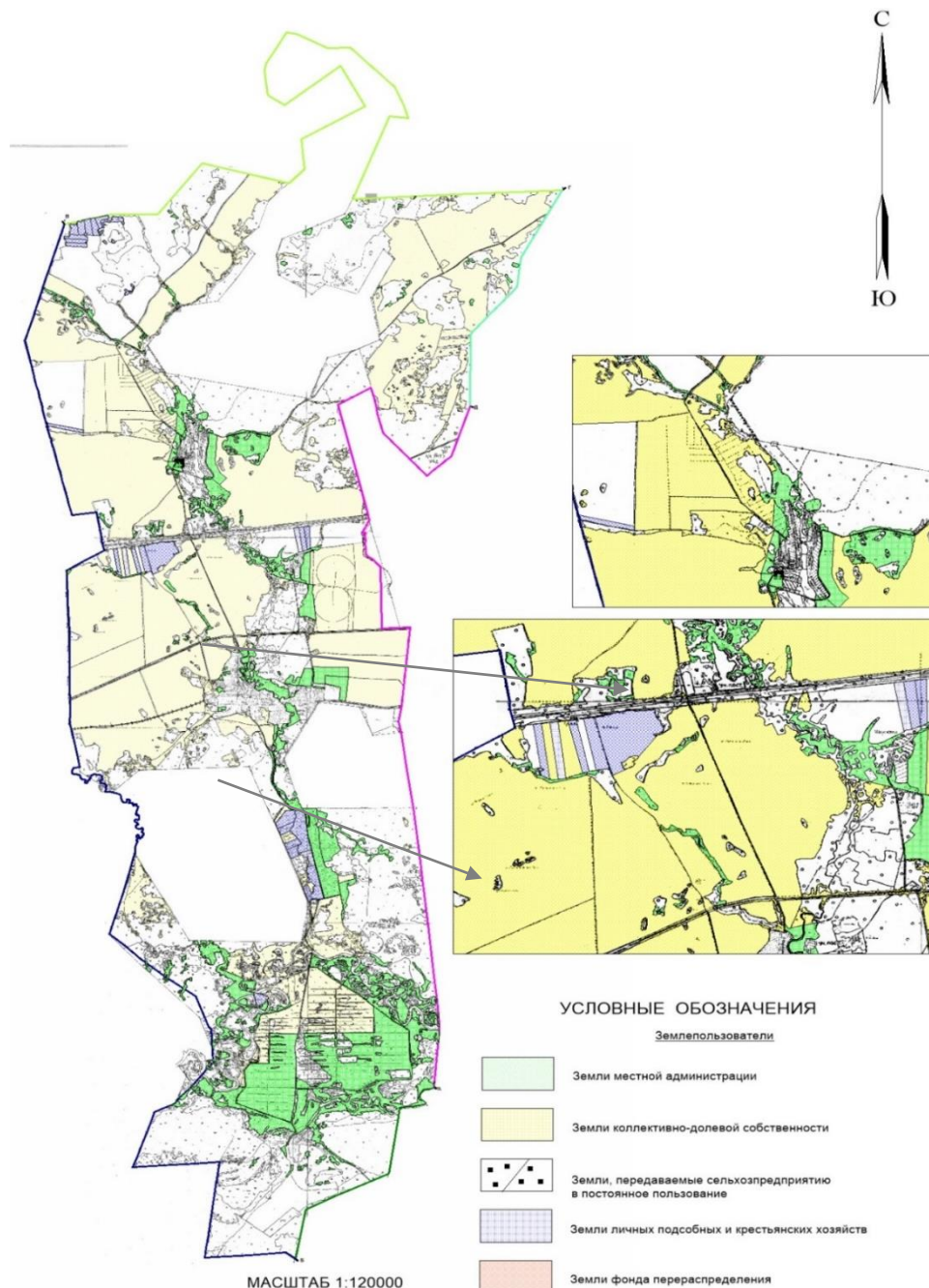


Рисунок 3. Распределение земель Успенского МО по формам собственности.

Для решения задач по актуализации сведений в ЕГРН о земельных участках с.-х. назначения и последующего внесения сведений о них в государственный реестр земель сельскохозяйственного назначения необходимо разработать механизм, который будет включать в себя проведение инвентаризации земель с.-х. назначения Успенского муниципального образования, обновление картографического материала, уточнение сведений о границах, проведение комплексных кадастровых работ

в отношении неучтенных в едином государственном реестре недвижимости землях с.-х. назначения Успенского муниципального образования (Рисунок 3).

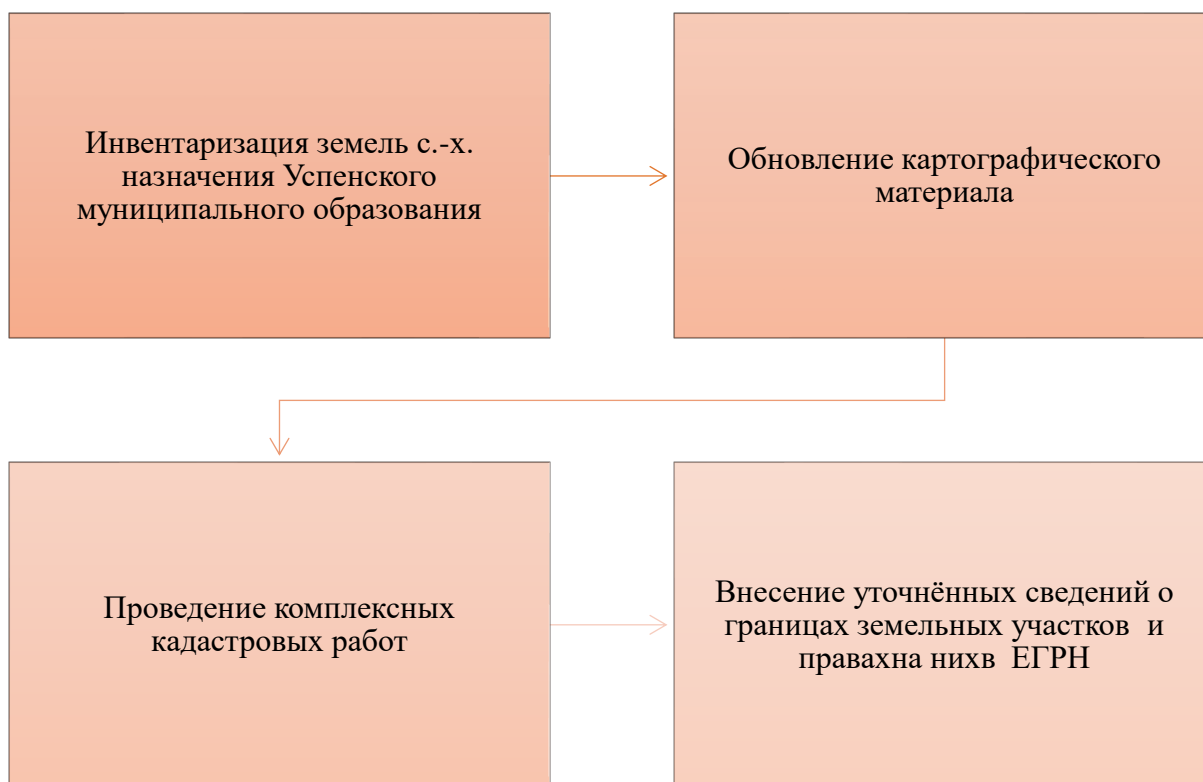


Рисунок 4. Механизм по актуализации сведений ЕГРН

Инвентаризация земель с.-х. назначения Успенского муниципального образования позволит выявить неиспользуемые и используемые не по назначению земли и земельные участки, а также определить их состояние, позволит обновить картографический материал и выполнить кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории муниципального образования [4]. Проведенная инвентаризация земель и в результате обновленный картографический материал позволит провести комплексные кадастровые работы, которые в свою очередь обеспечат внесение в единый государственный реестр недвижимости сведений о границах, площади и правообладателях земельных участков с.-х. назначения на территории Успенского муниципального образования. Для выполнения комплексных

кадастровых работ потребуются финансирование (по предварительным подсчетам - порядка 42 млн.руб., соответствующие затраты определены исходя из фактической средней рыночной цены кадастровых работ для земель сельскохозяйственного назначения по данным организаций, выполняющим работы на территории Тюменского района) основным источником которого, должны стать бюджетные и внебюджетные средства. При этом, затраты на комплексные кадастровые работы должны окупаться и приносить доход, за счет включения в рыночный оборот земельных участков (крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, земель коллективно-долевой собственности, земель местной администрации), местоположение и площадь которых определены на местности.

Заключение. Проанализирована процедура ведения кадастрового учета земель сельскохозяйственного назначения в разные периоды ведения кадастрового учёта земель в РФ. Исследовано количество неучтенных земель с.-х. назначения на территории Успенского муниципального образования. Предложен механизм для эффективного решения проблемы кадастрового учёта и пополнения информационной базы данными о землях с.-х. назначения.

Литература

1. О земельной реформе: Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 (ред. От 28.04.1993) // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации.
2. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002.
3. О вводе в эксплуатацию Единой федеральной информационной системы о землях сельскохозяйственного назначения и землях, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий приказ Минсельхоза от 02.04.2018 № 130.

4. Малочкин В.Ю. Разработка методики проведения инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения посредством ГИС // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2019. – № 2 (368).

5. О Государственной программе эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2021 № 731.

6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44.

7. Федеральный закон от 24 июля 2007 № 221-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31

8. Липски, С. А. Правовой режим земель и его регулирование: учебное пособие / С.А. Липски. — Москва: ИНФРА-М, 2023. — 236 с. — (Среднее профессиональное образование). — DOI 10.12737/1860974. - ISBN 978-5-16-017552-2. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1860974> (дата обращения: 10.10.2023). – Режим доступа: по подписке.

9. Варламов, А. А. Кадастровая деятельность : учебник / А. А. Варламов, С. А. Гальченко, Е. И. Аврунев ; под общ. ред. А. А. Варламова. — 2-е изд., доп. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2023. — 280 с. — (Среднее профессиональное образование). - ISBN 978-5-00091-576-9. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1971052> (дата обращения: 10.10.2023). – Режим доступа: по подписке.

10. Актуальные проблемы землеустройства и кадастров : учебное пособие / Ю.М. Рогатнев, М.Н. Веселова, Т.А. Филиппова, И.В. Хоречко ; под общей редакцией доктора экономических наук, профессора Ю.М. Рогатнева ; Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина. –

Омск : ФГБОУ ВО Омский ГАУ, 2021. – 1 CD-R. – Систем. требования : ПК с процессором 1,3 ГГц или выше ; 1 Гб доступного места на жестком диске ; 512 Мб оперативной памяти (рекомендуется 1 Гб или больше) ; Microsoft Windows® XP Home, Professional или выше ; разрешение экрана 1024*768 ; Acrobat Reader 3.0 или выше ; CD-ROM дисковод ; клавиатура ; мышь. – Загл. с титул. экрана. – ISBN 978-5-89764-965-5. – Текст : электронный.

References

1. О земельной реформе: Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 (ред. От 28.04.1993) // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации.
2. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002.
3. О вводе в эксплуатацию Единой федеральной информационной системы о землях сельскохозяйственного назначения и землях, исползуемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий приказ Минсельхоза от 02.04.2018 № 130.
4. Malochkin V.YU. Razrabotka metodiki provedeniya inventarizatsii zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya posredstvom GIS // Mezhdunarodnyi sel'skokhozyaistvennyi zhurnal. – 2019. – № 2 (368).
5. О Государственной программе эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2021 № 731.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44.
7. Федеральный закон от 24 июля 2007 № 221-ФЗ (в ред. от 03.08. 2018) «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31
8. Lipski, S. A. Pravovoi rezhim zemel' i ego regulirovanie: uchebnoe posobie / S.A. Lipski. — Moskva: INFRA-M, 2023. — 236 s. — (Srednee professional'noe obrazovanie). — DOI 10.12737/1860974. - ISBN 978-5-16-017552-2. - Tekst: ehlektronnyi. - URL:

<https://znanium.com/catalog/product/1860974> (data obrashcheniya: 10.10.2023). – Rezhim dostupa: po podpiske.

9. Varlamov, A. A. Kadastrrovaya deyatel'nost' : uchebnik / A. A. Varlamov, S. A. Gal'chenko, E. I. Avrunev ; pod obshch. red. A. A. Varlamova. — 2-e izd., dop. — Moskva : FORUM : INFRA-M, 2023. — 280 s. — (Srednee professional'noe obrazovanie). - ISBN 978-5-00091-576-9. - Tekst : ehlektronnyi. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1971052> (data obrashcheniya: 10.10.2023). – Rezhim dostupa: po podpiske.

10. Aktual'nye problemy zemleustroistva i kadastrrov : uchebnoe posobie / YU.M. Rogatnev, M.N. Veselova, T.A. Filippova, I.V. Khorechko ; pod obshchei redaktsiei doktora ehkonomicheskikh nauk, professora YU.M. Rogatneva ; Ministerstvo sel'skogo khozyaistva Rossiiskoi Federatsii, Omskii gosudarstvennyi agrarnyi universitet imeni P.A. Stolypina. – Omsk : FGBOU VO Omskii GAU, 2021. – 1 CD-R. – Sistem. trebovaniya : PK s protsessorom 1,3 GGts ili vyshe ; 1 GB dostupnogo mesta na zhestkom diske ; 512 MB operativnoi pamyati (rekomenduetsya 1 GB ili bol'she) ; Microsoft Windows® XP Home, Professional ili vyshe ; razreshenie ehkrana 1024*768 ; Acrobat Reader 3.0 ili vyshe ; CD-ROM diskovod ; klaviatura ; mysh'. – Zagl. s titul. ehkrana. – ISBN 978-5-89764-965-5. – Tekst : ehlektronnyi.

© Филиппова Т.А., Вавулина Л.П., 2023. *International agricultural journal*, 2023, № 5, 1779-1792.

Для цитирования: Филиппова Т.А. Вавулина Л.П. ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА МАТЕРИАЛАХ УСПЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТЮМЕНСКОГО РАЙОНА //International agricultural journal. 2023. № 5, 1779-1792.