

## СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

Гордеев Д.С., студент 1 курса факультета агротехнологий,  
земельных ресурсов и пищевых производств  
Научный руководитель – Ермошкин Ю.В. кандидат  
сельскохозяйственных наук, доцент  
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

*Ключевые слова:* Землеустройство, земля, кадастр, проблемы, участок, документация, инфраструктура.

*В данной статье говорится о современных проблемах в землеустройстве и кадастрах, а также рассмотрены пути их решения.*

**Введение.** Актуальные проблемы землеустройств и кадастров на современном этапе полностью не лишены недостатков. Поэтому изучение этих проблем позволит рассмотреть возможности по их решению, а также определить перспективу развития работ по землеустройству и прогрессу создания единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Актуальные проблемы землеустройства и кадастра затрагивают экологические, экономические и социальные аспекты жизни общества. Рассмотрим некоторые из таких проблем [1].

**Цель работы.** Рассмотреть теоретические вопросы современных проблем в землеустройстве и кадастрах и пути их решения.

**Результаты исследований.** Очень часто на практике встречается проблема двойного учета земель. Есть спорные земельные участки, которые по одним документам относятся к землям с категорией земель – земли лесного фонда, а по другим такие же земельные участки относятся к землям иных категорий. Эта проблема привела к наложению земель лесного фонда на земли населённых пунктов, промышленности и др. Решение этой проблемы на законодательном уровне и оцифровка лесной документации поспособствуют улучшению ситуации [2].

Не менее значимой проблемой является отсутствие многих определений в нормативно-правовых документах. Рассмотрим её на примере понятия «апартаменты». Строительные компании часто рекламируют это понятие. Под ним может подразумеваться как помещение для постоянного проживания, так и объект для инвестиций с получением пассивного дохода. Если первый пример похож на обычную квартиру, а называется «апартаментами» только лишь потому, что застройщик не захотел или не смог законно построить жилой объект, то второй не имеет ничего общего с квартирами, это скорее, как доходная недвижимость. Получается одно понятие несёт в себе разный смысл. Но всё это не прописано в законодательстве. В законодательстве есть определения жилой или не жилой недвижимости. Именно из-за этого пробела в зависимости от земельного участка, на котором построен объект, либо типа объекта, апартаменты – это просто коммерческое помещение. Решение этой проблемы также лежит на законодательном уровне. Стоит расширить или дополнить уже существующие определения той или иной недвижимости [1].

Ещё хотелось бы выделить проблему мониторинга как инструмента землеустройства. Мониторинг не проводится на том уровне на котором он должен проводиться, а это значит, что уполномоченные органы не имеют достаточной информации для корректного и разумного распоряжения земельными ресурсами. Решение этой проблемы лежит в создании компетентного органа с не менее компетентным руководителем и с соответствующей ответственностью.

Хочется также отметить наряду с вышеперечисленным сложившуюся ситуацию о том, что большинство муниципальных образований не определили свои границы. Это в свою очередь приводит к сбою в системе управления земельными ресурсами. Проблема состоит в недостатке картографического материала для целей землеустройства, так как уже имеющиеся данные устарели, а для их обновления требуется немалое финансирование [3].

Также проблемой является неполное предоставление информации от ЕГРН. Наличие информации о земельных участках, находящихся в законном пользовании составляют лишь 10%, а это значит, что в Едином государственном реестре земель находится

информация о земельных участках, которые были поставлены на кадастровый учёт по заявительному принципу.

В государственном кадастре можно сказать отсутствуют сведения, об охраняемых территориях, которые были построены ранее 2000 года. Из этого следует, что населению, которое проживает рядом с такими охранными или санитарно-защитными зонами не обеспечивается надлежащая безопасность [1].

Не определённым является статус геодезических сетей. Суть в том, что Росреестр не может определить статус земель и к чему они относятся. И поэтому устаревшие геодезические сети не находятся под охраной, не стоят на балансе ни в какой-либо организации, за их работоспособностью никто не следит.

Устаревшие картографические материалы тоже оказались наряду с современными проблемами. В настоящее время топографические карты значительно устарели, а материалы космической съемки в масштабе 1:5000 имеют точность в 5 раз ниже, чем соответствующие кадастровые работы и из-за этого не могут использоваться для создания цифровой картографической основы кадастра.

Ну и напоследок завышение стоимости землеустроительных услуг также не может оставаться в стороне по вопросу землеустройства и кадастров [2].

**Заключение.** Из всего вышперечисленного хочется сделать вывод, что единый государственный реестр недвижимости должен поддаться большой доработке и корректировке. Это позволит сбалансировать рост экономических, социальных и экологических показателей.

#### **Библиографический список:**

1. Актуальные проблемы землеустройства и кадастров / Косяк А.В. // Материалы VIII Международной студенческой научной конференции «Студенческий научный форум» URL: <https://scienceforum.ru/>
2. К вопросу о современных проблемах в землеустройстве и кадастрах/ Петухова А.А. К вопросу о современных проблемах в землеустройстве и кадастрах // Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №2/2022 – URL: <https://cyberleninka.ru/>

3. О некоторых проблемах землеустройства и кадастра / Е. Н. Чистякова, Р. Р. Агаханов, Н. В. Блинчиков [и др.]. — Текст : непосредственный // Актуальные вопросы технических наук : материалы VI Междунар. науч. конф. (г. Краснодар, апрель 2020 г.). — Краснодар : Новация, 2020. — С. 35-41. — URL: <https://moluch.ru/conf/tech/archive/367/15711>.

## MODERN PROBLEMS OF LAND MANAGEMENT AND CADASTRES

**Gordeev D.S.**

**Keywords:** *land management, land, cadastre, problems, land plot, documentation, infrastructure.*

*In the given article the modern problems in the land management and cadastre are spoken about, and also ways of their decision are considered.*