

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2020.68.39.015

Актуальные вопросы кадастрового учета земельных участков сельскохозяйственного назначения

Чумакова Ольга Вячеславовна

Кандидат юридических наук,
Московский государственный строительный университет,
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;
e-mail: 7406976@gmail.com

Аннотация

Россия является одной из последних стран Европы, строящих систему Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Без кадастровой информации трудно принимать любые решения относительно земельных участков. Но для того, чтобы эффективно работала система государственного земельного кадастра, необходимо, чтобы информация в нем была актуальной, полной и достоверной. С 2013 года Россия внедряет государственную кадастровую систему, одним из элементов которой является публичная кадастровая карта.

Наряду с этим, нынешнее состояние земельного кадастра России характеризуется значительным количеством проблем, которые связаны с недостаточной достоверностью и полнотой существующей земельно-кадастровой информации, почти полным отсутствием информации по учету качества земель, недостаточной прозрачностью кадастрово-учетных процедур.

Одной из главных проблем учета качества земель в России в настоящее время является отсутствие не только нормативных документов, но и достоверности имеющейся информации. Соответственно для его проведения необходимо наличие актуальных сведений о состоянии земельных ресурсов.

Цель статьи – проанализировать современное состояние учета качества земель в России, данные которого должны быть основой для контроля за использованием земель сельскохозяйственного назначения.

Для цитирования в научных исследованиях

Чумакова О.В. Актуальные вопросы кадастрового учета земельных участков сельскохозяйственного назначения // Вопросы российского и международного права. 2020. Том 10. № 5А. С. 126-131. DOI: 10.34670/AR.2020.68.39.015

Ключевые слова

Кадастровый учет, земельный участок, земледелие.

Введение

Отсутствие качественных характеристик земельных участков в кадастровой системе существенно затрудняет государственный контроль за использованием и охраной земель, поскольку отсутствуют основания для взыскания штрафов за катастрофическое снижение плодородия почв.

Становление современной системы земельного кадастра протекало под влиянием социальных и экономических преобразований, происходивших в обществе: земельный кадастр, превратился из учетной системы в современную информационную систему, данные которой должны быть основой для эффективного, экологически безопасного использования земель.

В первой половине двадцатого века преимущество в земельно-кадастровых данных заключалось в учете количества земель по угодьям. Однако уже в середине прошлого века, недовольство со стороны тогдашних руководителей сельскохозяйственных предприятий, которые не могли ежегодно выполнять плановые показатели на худших по качеству землях, заставляло пересмотреть отношение к системе земельного кадастра, а именно в части учета земель, который следовало бы дополнить сведениями, характеризующие их с позиции качества.

Поэтому на основании проведенных почвенных, агрохимических, мелиоративных и геоботанических обследований была дана характеристика сельскохозяйственных угодий по генетическим типам почвы, обеспеченностью питательными веществами, кислотностью, эродированностью, засоленностью, солонцеватостью и другими природными факторами, которые влияют на плодородие [Грибовский, 2017].

Именно на этом этапе возникла необходимость в учете не только количества, но и качества земель в России (РСФСР) в составе земельного кадастра.

На сегодняшний день данные по учету качества земель практически отсутствуют.

Основная часть

Земельный кадастр уже практически не играет роли главного источника информации для проведения землеустройства и оценки земель.

На официальном веб-сайте центрального органа исполнительной власти, реализующего государственную политику в сфере земельных отношений, публикуются сведения Государственного земельного кадастра, среди которых выделены сводные данные количественного и качественного учета земель (Федеральный закон "О государственном земельном кадастре" от 02.01.2000 N 28-ФЗ (последняя редакция)).

Одним из слоев публичной кадастровой карты России являются почвы. На сегодняшний день есть утвержденный номенклатурный список агропроизводственных групп почв, который включает 222 агрогруппы с расшифровкой по гранулометрическому составу. Поэтому информация об учете качества земель должна тоже вестись по агрогруппам почв. Канааш Е.П. отмечает, что номенклатура по агрогруппам в достаточной степени охватывает почвенный покров России, не оставляя без внимания никаких более-менее значимых почв [Оценка урбанизированных земель..., 2015].

Если с грунтовыми единицами определено, то с показателями, которые характеризуются, значительно сложнее. Те показатели, которые были положены в основу учета качества земель, следует пересмотреть в соответствии с современными реалиями.

Согласно ЗК РФ Статьи 13. Содержание охраны земель (в ред. Федерального закона от

03.07.2016 N 334-ФЗ), в области охраны земель и воспроизводства плодородия почв устанавливаются следующие нормативы: предельно допустимого загрязнения почв; качественного состояния почв; оптимального соотношения земельных угодий; показателей деградации земель и почв.

Нормативы предельно допустимого загрязнения почв определяются с целью установления критериев пригодности земель для использования их по целевому назначению. К нормативам предельно допустимого загрязнения почв относятся: предельно допустимые концентрации в почвах химических веществ, остаточных количеств пестицидов и агрохимикатов, тяжелых металлов и др; максимально допустимые уровни загрязнения почв радиоактивными веществами.

Нормативы качественного состояния почв устанавливаются с целью предотвращения их истощения и используются для осуществления контроля за качественным состоянием почв. Нормативы качественного состояния почв определяют уровень загрязнения, оптимальное содержание питательных веществ, физико-химические свойства и др.

Необходимо использовать данные почвенных обследований и агрохимической паспортизации земель сельскохозяйственного назначения [Нарышева, 2015; Дудников, 2015; Юрлова, Литвиненко, 2016].

Существует значительное количество методических подходов к качественной оценке земель [Катышева, Родина, 2016; Феоктистова, Филиппов, 2017]. Выделен ряд как индивидуальных, так и комплексных показателей, однако до сих пор отсутствует их единая система. Так, в целом проблема состоит в определении перечня показателей для соответствующего оценивания качества почв [Земельное право..., 2018].

Разработку системы таких показателей нужно внедрять с учетом возможности использования информации ныне действующих служб контроля за состоянием почвенного покрова, плодородия почв и их санитарным состоянием, а также необходимости распространения объема исследований на основе современной технической базы и перспективных методов [Оценка урбанизированных земель..., 2015].

Государственное учреждение «Институт почвоведения и агрохимии СО РАН (ИПА СО РАН)» должно осуществлять разработку предложений и проведение единой научно-технической политики в сфере охраны плодородия почв, рационального использования и экологической безопасности земель сельскохозяйственного назначения; научно-методическое и организационное обеспечение проведения государственного мониторинга почв и агрохимической паспортизации земель сельскохозяйственного назначения, мероприятий по сохранению, воспроизводству, охраны плодородия почв [Липски, 2017]. Поэтому именно эта организация должна стать основным источником информации для формирования базы данных Государственной кадастровой системы о качественных характеристиках земель.

Современное понятие земельного кадастра как в России, так и во многих странах мира постепенно сближается с понятием земельно-информационной системы, поддерживаемой государством и предназначенной для учета физических, экономических, правовых, управленческих целей [Зырянов, 2016]. Поэтому каждый компонент земли требует рационального управления кадастрово-регистрационной системой [Грибовский, 2017].

В современных условиях без качественных актуальных данных невозможно эффективное развитие государства в целом. Геопространственные данные являются основой для разработки и контроля за соблюдением стратегии развития страны; является составляющей практически всех правовых взаимоотношений в обществе; инструментом интеграции в глобальное

информационное пространство.

Вопрос перехода земельного кадастра на следующий уровень его эволюционного развития и превращения его в многоцелевой инструмент, является актуальной своевременной задачей. Нынешний государственный земельный кадастр по-прежнему содержит лишь частичную информацию о земельных участках, их владельцах, других его объектах. Почти все его составляющие имеют трудности по их реализации [Антонов, 2019].

Наполненность национальной кадастровой системы данными об учете качества земель должно стать одной из основных задач Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, что даст возможность эффективно проводить мониторинг и охрану земель.

Заключение

Одной из проблем Государственного земельного кадастра России является отсутствие информации по учету качества земель. Заполнения слоя «почвы» на публичной кадастровой карте, согласно утвержденному номенклатурному списку агропроизводственных групп почв, скорее всего не соответствует современному состоянию. Это связано с устарелостью информации о почве, поскольку она базировалась на данных крупномасштабных почвенных обследованиях, которые уже несколько десятилетий не проводились.

Для наполнения кадастровой системы информацией о качественном состоянии земель, должно быть организовано взаимодействие между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и Государственным учреждением «Институт почвоведения и агрохимии СО РАН (ИПА СО РАН)», другими ведомствами в отношении рационального использования, охраны земель. Для этого нужно финансирование мероприятий по учету качества земель не только со стороны государства, но и приобщение землевладельцев и пользователей, которые используют арендованные земли.

Библиография

1. Антонов В.П. Оценка стоимости земельных участков.- Владимир: Издательский дом «Русская оценка», 2019.- 192 с.
2. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. - СПб: 2017.- 172 с.
3. Оценка урбанизированных земель. Учебное пособие. Под ред. В.А. Прорвича. - М.: Издательство «Экономика», 2015. - 776 с.
4. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
5. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ: в редакции от 8 декабря 2011 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
6. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 21 декабря 2009 года № 334-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Бутовецкий А.И. Садовые, огородные и дачные земельные участки: законодательные подходы к определению правового режима // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2016. - № 8. - С. 27 - 41.
8. Земельное право / Под ред. С.А. Боголюбова. - М.: Проспект, 2018. - 376 с.
9. Зырянов А.И. Понятие правового режима земельного участка как объекта права собственности граждан // Юридическая наука. - 2016. - № 4. - С. 51 - 56.
10. Липски С.А. Земельное право. - М.: КноРус, 2017. - 344 с.
11. Нарышева Н.Г. Юридическая природа актов, устанавливающих правовой режим земельных участков // Юридическая наука. - 2015. - № 4. - С. 86 - 91.
12. Дудников В.Ю. Государственный кадастровый учёт участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов // Ресурсы Европейского Севера. Технологии и экономика освоения. - 2015. - № 1. - С. 118 - 125.
13. Катышева М.Е., Родина А.П. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий // Вестник

Юридического института МИИТ. - 2015. - № 2. - С. 234 - 236.

14. Юрлова А.А., Литвиненко Н.В. Современная организация использования земель особо охраняемых природных территорий в системе природопользования // Вестник Государственного аграрного университета Северного Зауралья. - 2016. - № 4. - С. 162 - 168.
15. Феоктистова О.Ю., Филиппов М.И. Правовой режим зон с особыми условиями использования земель в целях обороны и безопасности // Вестник военного права. - 2017. - № 3. - С. 33 - 38.

Current issues of cadastral registration of agricultural land plots

Ol'ga V. Chumakova

PhD in law,

Moscow State University of Civil Engineering,
129337, 23, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;
e-mail: 7406976@gmail.com

Abstract

Russia is one of the last European countries to build a system of the Federal service for state registration, cadastre and cartography (Rosreestr). Without cadastral information, it is difficult to make any decisions about land plots. But in order for the state land cadastre system to work effectively, it is necessary that the information in it is up-to-date, complete and reliable. Since 2013, Russia has been implementing the state cadastral system, one of the elements of which is the public cadastral map.

At the same time, the current state of the Russian land cadastre is characterized by a significant number of problems related to the lack of reliability and completeness of existing land cadastre information, almost complete lack of information on land quality accounting, and insufficient transparency of cadastral accounting procedures.

One of the main problems of land quality accounting in Russia at present is the lack of not only normative documents, but also the reliability of available information. Accordingly, it is necessary to have up-to-date information about the state of land resources.

The purpose of the article is to analyze the current state of land quality accounting in Russia, the data of which should be the basis for monitoring the use of agricultural land.

For citation

Chumakova O.V. (2020) Aktual'nye voprosy kadaastrovogo ucheta zemel'nykh uchastkov sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Current issues of cadastral registration of agricultural land plots]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 10 (5A), pp. 126-131. DOI: 10.34670/AR.2020.68.39.015

Keywords

Cadastral registration, land plot, agriculture.

References

1. Antonov V. P. Estimation of the cost of land plots.- Vladimir: publishing house "Russian assessment", 2019. - 192 p.
2. Gribovsky S. V. Methods of income capitalization. Course of lectures. - Saint Petersburg: 2017. - 172 p.
3. Assessment of urbanized land. Textbook. Edited by V. A. Prorovich, Moscow: Ekonomika publishing House, 2015, 776 p.

4. the Land code of the Russian Federation: Federal law No. 136-FZ of 25 October 2001. Access from the legal reference system "ConsultantPlus".
5. On the state real estate cadastre: Federal law No. 221-FZ of July 24, 2007: as amended on December 8, 2011. Access from the ConsultantPlus legal reference system.
6. on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation: Federal law No. 334-FZ of December 21, 2009. Access from the ConsultantPlus legal reference system.
7. Butovetskiy A. I. Sadovye, ogorodnye and dacha land plots: legislative approaches to determining the legal regime // Property relations in the Russian Federation. - 2016. - № 8. - P. 27-41.
8. Land law / Edited by S. A. Bogolyubov. - Moscow: Prospekt, 2018. - 376 p.
9. Zyryanov A. I. the Concept of the legal regime of a land plot as an object of property rights of citizens // Legal science. - 2016. - № 4. - P. 51-56.
10. Lipsky S. A. Land law. - Moscow: KnoRus, 2017. - 344 p.
11. Narysheva N. G. Legal nature of acts establishing the legal regime of land plots // Legal science. - 2015. - № 4. - P. 86-91.
12. Dudnikov V. Yu. State cadastral registration of land plots in specially protected territories and objects // Resources Of The European North. Technologies and Economics of development. - 2015. - № 1. - P. 118-125.
13. katysheva M. E., Rodina A. P. Legal regime of lands of specially protected natural territories // Bulletin of the Law Institute of MIIT. - 2015. - no. 2. - Pp. 234-236.
14. Yurlova A. A., Litvinenko N. V. Modern organization of land use of specially protected natural territories in the system of nature management // Bulletin Of the state agrarian University of the Northern TRANS-Urals. - 2016. - № 4. - P. 162-168.
15. Feoktistova O. Yu., Filippov M. I. Legal regime of zones with special conditions of land use for defense and security purposes // Bulletin of military law. - 2017. - № 3. - P. 33-38.