

УДК 528.44

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА  
НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ПРИМЕНЕНИЯ РЕФЕРЕНЦНЫХ  
СТАНЦИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

**Щукин Роман Александрович**

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

roman-shchukin@list.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

**Заволока Илья Петрович**

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

ilya\_zavoloka@mail.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

**Звонарев Николай Николаевич**

обучающийся магистратуры

znnlip@mail.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

**Аннотация.** В статье говорится о необходимости анализа состояния государственного кадастра недвижимости, порядке и правилах его ведения, нормативной базе его регулирования. В связи с большим количеством проблем, возникающими при ведении государственного кадастра недвижимости, становится необходимостью находить пути его совершенствования, что и является актуальным направлением в исследовании данных проблем, направленных на развитие и повышение эффективности системы государственного кадастра недвижимости.

**Ключевые слова:** референционные станции, кадастр недвижимости, геодезические работы.

Экономическое развитие нашей страны во многом зависит от успешного решения задач государственного управления земельными ресурсами, включающего, в частности, государственную регистрацию и кадастровый учет земельных участков и других объектов недвижимости. Осуществление данных процедур формирует основной исходный информационный ресурс, сроки и полнота получения информации из которого оказывает существенное влияние на эффективность управления земельными ресурсами. Только после постановки на кадастровый учет и последующей регистрации земельных участков или прочих объектов недвижимости формируется и выполняется весь последующий комплекс мероприятий управления этими объектами [4-7, 12].

Государственный кадастр недвижимости - это систематизированный свод сведений об учтённом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» сведений [9- 11].

Все перечисленное выше указывает на необходимость анализа состояния государственного кадастра недвижимости, порядок и правила его ведения, нормативную базу его регулирования. В связи с большим количеством проблем, возникающими при ведении государственного кадастра недвижимости, становится необходимо находить пути его совершенствования, что и является актуальным направлением в исследовании данных проблем, направленных на развитие и повышение эффективности системы государственного кадастра недвижимости [7, 8, 13].

Объект исследования – действующая в настоящее время организационная система государственного кадастрового учета объектов недвижимости и ее функциональные и составные элементы на территории

Липецкой области. Общим результатом совершенствования системы кадастра будет являться: активизация сделок на рынке земли и иной недвижимости, создание благоприятного делового климата и росте объемов инвестиций в реальный сектор экономики под гарантии прав на объекты недвижимости, принятие эффективных решений по территориальному планированию и распоряжению земельными участками и прочно связанными с ними объектами недвижимости [1].

Целью данного исследования является анализ нормативно-правового регулирования государственного кадастра недвижимости, выявление существующих проблем и недостатков, разработка и использование способов совершенствования ведения государственного кадастра недвижимости.

В соответствие с обозначенной целью, в работе поставлены следующие основные задачи:

- выполнить структурный анализ современного состояния системы государственного кадастра недвижимости, а также анализ нормативного регулирования;
- выявить значимые проблемы и недостатки;
- разработать перспективные пути решения проблем с целью совершенствования системы ведения государственного кадастра недвижимости на примере конкретного субъекта Российской Федерации;
- провести экспериментальную проверку разработанных путей при фактическом применении на практике.

Практическое значение работы состоит в рассмотрении применения сети референсных станций на территории Липецкой области, как инструмента совершенствования государственного кадастра, а также инструмента для проведения геодезических работ в отношении протяженных линейных объектов и массовых обследования территорий.

С применением системы высокоточного позиционирования были выполнены работы по выносу координат 1020 участков для многодетных семей в селе Сенцово, Липецкая область и закреплению их на местности (рисунок 1). Работы выполнялись 3 группами по 2 человека, срок работы составил 10 дней, точность в плане достигалась не хуже 2 см. Оценочное время по выполнению аналогичной работы при помощи тахеометров или GPS-приемниками по принципу база-ровер составляет не менее 30 дней. Как итог - снижение стоимости данной работы с 1 250 000 рублей, до 410 000 рублей, т.е. более чем в 3 раза, а соответственно более эффективное использование бюджетных средств [2, 3].



*Рисунок 1 - Схема расположения земельных участков для многодетных семей (с. Сенцово)*

Так же были выполнены работы по координированию дорожного полотна участка федеральной автодороги 1Р 119(Орел-Тамбов) протяженностью 80км. Работы проводились одним комплектом GPS оборудования установленным на автомобиль при помощи специального кронштейна и подключенным к системе высокоточного позиционирования. При условии движения автомобиля со скоростью не более, чем 30 км/час достигалась точность съемки в 5см. Таким образом

съёмка была выполнена за 1 рабочий день и достигнуто снижение затрат более чем в 20 раз [3,4].

Проведена работа по массовому обследованию объектов недвижимости на примере Чаплыгинского района (рисунок 2) с целью приведения в соответствие государственного кадастра недвижимости. Достигнуты цели по мониторингу объектов, по наполнению государственного кадастра недвижимости актуальными сведениями и повышению налогового потенциала района, а комплексный и единообразный подход исключил какие либо наложения и устранил уже имеющиеся. Полный экономический эффект от такого использования системы уже складывается из экономии при проведении замеров и увеличению налоговых сборов. Таким образом налогооблагаемая база по району увеличилась с 11 350 870 рублей, до 15 691 730 рублей. А количество судов по земельным спорам в Чаплыгинском районе уменьшилось с 45 заседаний (в 2014 году) до 12 (в 2015 году).



*Рисунок 2 – Кадастровые работы по Чаплыгинскому району*

Как итог – система высокоточного позиционирования зарекомендовала себя как эффективный инструмент, позволяющий быстро и точно проводить кадастровые и геодезические работы. Временные затраты на проведение полевых работ снизились не менее чем в 3 раза, а при условии что работы проводятся на линейных объектах более чем в 10

раз. Точность, достигнутая в результате применения сетевых решений, позволяет проводить работы любой сложности [5,6].

В данной работе рассмотрены основные положения о государственном кадастре недвижимости в Российской Федерации, его правовое регулирование и порядок его ведения, проанализирована процедура ведения, характеристика, состав и порядок предоставления сведений государственного кадастра недвижимости на примере Липецкой области, а также природно-экономическая характеристика данного субъекта Российской Федерации. Для предложения путей совершенствования государственного кадастрового учета был проведен структурный анализ современного состояния и эффективности системы ведения государственного кадастра недвижимости. В ходе анализа были выделены проблемы действующего законодательства о государственном кадастром учете, отразившиеся в недостаточном качестве и состоянии опорно-межевой сети. В связи с этим актуальными направлениями по совершенствованию системы государственного кадастрового учета земельных участков в Липецкой области стало создание сети референцных станций, как способ существенного повышения качества кадастра. Опорно-межевая сеть явилась лишь инструментом, который предшествовал методике улучшения данных кадастра - то есть проведения массовой инвентаризации.

Массовая инвентаризация предусматривала комплекс кадастровых действий, направленных на выявление и уточнение данных об объектах недвижимого имущества, проводимых с целью получения информации об их количественном, качественном и правовом положении.

Опыт, который был получен в результате проведения работ по обследованию объектов недвижимости физических лиц для последующего оформления технической документации и регистрации прав на недвижимость, создаст основу для эффективного выполнения комплексных кадастровых работ.

Современное понятие государственного кадастра недвижимости - как в России, так и во многих странах мира, постепенно сближается с понятием «Единой информационной системы», которая поддерживается государством и предназначена для учета физических, экономических, правовых и специальных документированных сведений о единых объектах недвижимости. Мировая практика показывает, что система государственного кадастра недвижимости является неотъемлемой частью управления, без ее создания невозможно формирование рынка земли и недвижимости, а также развитие инвестиционного процесса. В связи с возникающими проблемами при ведении государственного кадастра недвижимости становится необходимым постоянно анализировать сложившуюся ситуацию в сфере кадастрового учета и пути его совершенствования.

#### **Список литературы:**

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 225-ФЗ [Электронный ресурс] // Library.ru: информ.-справочный портал. М.,2014 г.//URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_165902/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165902/)(дата обращения: 7.06.2016г.).

2. Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка: приказ Минэкономразвития РФ от 12 августа 2006 г. №222[Электронный ресурс] // Library.ru: информ.- справочный портал. М.,2006г. м//URL: <http://base.garant.ru/> (дата обращения: 26.05.2016 г.).

3. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (с изменениями на 11 января 2011 года):приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 года

№39[ Электронный ресурс ]// Library.ru: информ.-справочный портал. М.,2007 г.//URL: <http://base.garant.ru/> (дата обращения: 23.05.2016 г.).

4. Учет гидрологических факторов при землеустройстве в Тамбовской области / О.Н. Гостев, В.И. Корнеев, И.А. Баева, Е.Ю. Чичунова // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 260-263.

5. Современные проблемы межевания земель / В.И. Корнеев, Н.В. Золотов, К.Е. Никонов, Т.А. Чернышева, Д.С. Ледовских // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 269-272.

6. Мазепо А.М. Понятие, виды и содержание экологического земельного контроля / А.М. Мазепо, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Сб.: Приоритетные направления развития садоводства (I Потаповские чтения): материалы Национальной научно-практической конференции, посвященной 85-й годовщине со дня рождения профессора, доктора сельскохозяйственных наук, лауреата Государственной премии Потапова Виктора Александровича, 2019. - С. 52-54.

7. Тычинина В.А. Общие принципы и преимущества системы межевания земель при землеустройстве / В.А. Тычинина, К.Е. Никонов, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. – Т.2. - № 4. - С. 164.

8. Ярошенко С.В. Организация кадастровых работ в Тамбовской области / С.В. Ярошенко, Я.А. Мазаев, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. – Т.2. - № 4. - С. 166.

9. Куксова Ю.В. Межевой план как результат землеустроительных работ / Ю.В. Куксова, Л.И. Щербинина, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. – Т.2. - № 4. - С. 163.

10. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ, в редакции от 07.08.2016 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30.

11. Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля

1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 03.12.2011, изм. от 28.07.2012) -ФЗ [Электронный ресурс] // Library.ru: информ.-справочный портал. М.,2012 г.//URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 27.05.2016 г.).

12. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ, в редакции от 01.09.2016 г. «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31.

13. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 141-ФЗ, в редакции от 31.12.2014 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 30 (ч.1).

**UDC 528.44**

**IMPROVEMENT OF THE STATE REAL ESTATE CADASTRE TAKING  
INTO ACCOUNT THE USE OF REFERENCE STATIONS ON THE  
TERRITORY OF THE LIPETSK REGION**

**Shchukin Roman Alexandrovich**

Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor

roman-shchukin@list.ru

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

**Zavoloka Ilya Petrovich**

Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor

ilya\_zavoloka@mail.ru

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

**Zvonarev Nikolay Nikolaevich**

master's degree student

znnlip@mail.ru

**Annotation.** The article discusses the need to analyze the state of the state real estate cadastre, the procedure and rules for its maintenance, and the regulatory framework for its regulation. Due to the large number of problems that arise when maintaining the state real estate cadastre, it becomes necessary to find ways to improve it, which is an actual direction in the study of these problems aimed at developing and improving the efficiency of the state real estate cadastre system.

**Key words:** reference stations, real estate cadastre, geodetic works.