

Научная статья

Original article

УДК 631.164.25:332.3:63

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_12_472

**ФОРМИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА В ЦЕЛЯХ
ВОВЛЕЧЕНИЯ НОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ОБОРОТ В ПРЕДГОРНОМ
МУНИЦИПАЛЬНОМ ОКРУГЕ ЗА 2021-2023 ГОДЫ
FORMATION OF CADASTRAL REGISTRATION OBJECTS IN ORDER
TO INVOLVE NEW LAND PLOTS IN AGRICULTURAL TURNOVER IN
THE FOOTHILL MUNICIPAL DISTRICT FOR 2021-2023**



Мельник Марина Сергеевна, старший преподаватель кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, Ставрополь, E-mail: mariushka0013@yandex.ru

Melnik Marina Sergeevna, Senior Lecturer, Department of Land Management and Cadaster, Stavropol State Agrarian University, Stavropol, E-mail: mariushka0013@yandex.ru

Аннотация. В статье рассматривается методика формирования объектов кадастрового учёта в целях вовлечения новых земельных участков в сельскохозяйственный оборот в Предгорном муниципальном округе Ставропольского края за три года, а также подробно охарактеризованы факторы, препятствующие интеграции неиспользуемых земель в экономический оборот, и дополнены теоретические положения организации проведения инвентаризации различных категорий земель на примере земель сельскохозяйственного назначения. Недооценка важности земельного фонда для экономики России может обернуться невосполнимыми потерями.

Необходимо создать эффективную систему вовлечения в сельскохозяйственный оборот неразграниченных земель и обеспечить их постановку на государственный кадастровый учёт как со стороны отлаженного механизма действий, так и со стороны обеспечения чётко сформулированной нормативно-правовой базы. По данным Министерства сельского хозяйства Российской Федерации неиспользуемые земли сельскохозяйственного назначения составляют 52,2 млн га, при этом исходя из статистики газеты «Коммерсант», № 3 (6724) от 11.01.2020 г., выбывшие земли из активного экономического оборота составляют порядка 44 млн га и 20 млн га из них - пашня. Для сравнения, эти земли занимают площадь больше, чем совокупная площадь 75 % европейских стран. Россия располагает 9 % сельскохозяйственных угодий мира, площади пашни на душу населения (0,81 га) входит в первую пятёрку стран и более чем в три раза превосходит среднемировой показатель. Вместе с тем площади сельскохозяйственных земель ежегодно заметно сокращаются. Такая тенденция наблюдается уже более 20 лет [6]. Объектом исследования выступают неразграниченные земли категории земель сельскохозяйственного назначения Предгорного муниципального округа Ставропольского края.

Abstract. The article examines the methodology for the formation of cadastral registration objects in order to involve new land plots in agricultural circulation in the Foothill Municipal District of the Stavropol Territory for three years, and also describes in detail the factors that impede the integration of unused land into economic circulation, and adds theoretical provisions for organizing an inventory of various categories of land on the example of agricultural land. Underestimating the importance of the land fund for the Russian economy can result in irreparable losses. It is necessary to create an effective system for involving undivided lands in agricultural circulation and ensure that they are registered on the state cadastral register both on the part of a well-functioning mechanism of action and on the part

of ensuring a clearly formulated regulatory framework. According to the Ministry of Agriculture of the Russian Federation, unused agricultural land amounts to 52.2 million hectares, while based on statistics from the Kommersant newspaper, No. 3 (6724) of 11.01.2020, the retired land from active economic turnover is about 44 million hectares and 20 million hectares of them - arable land. By comparison, these lands cover an area larger than the combined area of 75% of European countries. Russia has 9% of the world's agricultural land, arable land per capita (0.81 hectares) is in the top five countries and more than three times the world average. At the same time, the area of agricultural land is noticeably reduced annually. This trend has been observed for more than 20 years [6]. The object of the study is undivided land of the category of agricultural land of the Foothill Municipal District of the Stavropol Territory.

Ключевые слова: вовлечение в оборот, земли сельскохозяйственного назначения, объекты кадастрового учёта, земельные участки, инвентаризация земель

Keywords: involvement in circulation, agricultural land, cadastral registration objects, land plots, land inventory

Под формированием объекта кадастрового учёта понимается возникновение нового земельного участка в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества. Земельный кодекс РФ регламентирует порядок образования новых участков и земельных участков из уже существующих.

В конце 2021 года был принят Федеральный закон о создании в России реестра земель сельскохозяйственного назначения, вступивший в силу 1 марта 2022 года. «Реестр будет представлять собой государственный информационный ресурс, содержащий свод достоверных систематизированных сведений о состоянии земель сельскохозяйственного

назначения, об их использовании». Сведения из данного Реестра планируется предоставлять собственникам и арендаторам участков бесплатно [7].

В рамках создания данного реестра в Предгорном муниципальном округе были проведены работы по инвентаризации земель для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков. Её результаты представлены в виде наглядно отчерченных границ земельных участков на космических снимках территории с указанием площадей [3].

Одной из ключевых стратегий для устойчивого развития земельных отношений является государственная программа по эффективному вовлечению в оборот сельскохозяйственных земель и развитию мелиоративного комплекса Российской Федерации. Цель данной программы заключается в обеспечении вовлечения в оборот 13,2 миллионов гектаров неиспользуемых земель и сохранении минимум 3,6 миллионов гектаров мелиорированных почв в сельскохозяйственной деятельности. Приоритетными направлениями развития сельскохозяйственного сектора страны является выявление неиспользуемых земель, в первую очередь пашни, и их интеграция сельское хозяйство.

ГКУ СК «Земельный фонд Ставропольского края» производит фиксирование неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения на территории Ставропольского края.

Для вовлечения новых земельных участков в сельскохозяйственный оборот и для формирования новых объектов кадастрового учета необходимо выявить неиспользуемые земли, пригодные к интеграции в сельское хозяйство, посредством инвентаризации неразграниченных земель категории земель сельскохозяйственного назначения.

Процедура инвентаризации земель выполняется в 3 этапа: на подготовительной стадии осуществляется сбор и анализ сведений,

осуществляются геодезические работы; производственный этап; камеральная стадия.

Для проведения в дальнейшем инвентаризации земель, на этапе подготовительных работ необходимо провести общий анализ распределения земель сельскохозяйственного назначения в рамках объекта инвентаризации.

В ходе производственного этапа выполняются:

1. Геодезические работы. Они нужны для получения кадастровых сведений о расположении наделов.
2. Исследование границ пользования.
3. Согласование пределов надела с соседними владельцами.
4. Выявление фактов нерациональной эксплуатации, самовольного занятия участков, обременений, спорных границ.
5. Сбор семантической кадастровой информации.
6. В ходе геодезических работ выстраивается базовая сеть, составляется съемочное обоснование.

Инвентаризация земель завершается анализом полученных сведений и их документальным оформлением [4].

Специалисты обобщают измерения, которые были выполнены на производственной стадии для определения геометрических и семантических кадастровых характеристик.

Для получения сведений о наличии того или иного вида неиспользуемых угодий, необходимых для последующего вовлечения в сельскохозяйственный оборот при инвентаризации земель использовались материалы космических снимков и наземных съёмок [5].

Уполномоченными органами, имеющими право быть инициаторами проведения инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения в Ставропольском крае являются ГБУ СК «Ставкрайимущество» и Государственное казенное учреждение Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края».

ГБУ СК «Ставкрайимущество» направляет Схемы с предполагаемым размещением формируемого земельного участка в Государственное казенное учреждение Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края».

В свою очередь Государственное казенное учреждение Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края» проводит анализ о возможности формирования нового земельного участка, используя общедоступную публичную информацию:

1. ПКК Росреестра (проверяется пересечения с участками и зонами Лесного фонда, прибрежными защитными полосами, линейными объектами, природоохранными зонами).
2. ГФД (проверяется отнесение территория к тому или иному округу, запрашиваются карты по видам собственности и определяется отнесение земельного участка к определённому земельному фонду (фонд перераспределение, КФХ, КДС и другие).
3. Сайт ФГИС ТП (ПЗЗ, проверяется возможность формировать земельные участки по видам РИ и соответствия ТЗ, Схема территориального планирования).

Далее делается запрос в администрацию по предоставлению данных о земельных участках.

Параллельно делается запрос по незначительным вопросам, устранимым (пересечение с водными объектами, с ЛФ, ОКС, НП, ТЗ).

Получив все сведения, при необходимости делается запрос по землям КФХ, КДС, постоянное бессрочное пользование (518-ФЗ, 397-ФЗ). Характер запроса: выявить собственника, посредством администрации муниципального округа.

После получения информации по данным о земельных участках (важную для формирования ЗУ), например, вид угодий, собственник, вода, госпрограмма, которая будет изымать для КРТ, она предоставляется в ГБУ

СК «Ставкрайимущество», вместе с перечнем ЗУ, которые можно сформировать.

По статистике за три года формированию подлежат около 10 % от всех рассматриваемых.

После этого с заявлением с конкретным видом РИ, схемой РЗУ на КПТ обращается ГБУ СК «Ставкрайимущество», о формировании ЗУ в Государственное казенное учреждение Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края».

Подготавливается решение Министерства имущественных отношений Ставропольского края о возможности или не возможности формирования земельного участка.

После чего решение и схема передаётся в ГБУ СК «Ставкрайимущество», где Отдел кадастровых работ подготавливает Межевой план для постановки на ГКУ земельных участков.

Подается повторно заявление в Государственное казенное учреждение Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края» для сдачи МП для постановки на ГКУ в Роскадастр.

Общая площадь территории Предгорного муниципального округа Ставропольского края – 2072,6 кв. км. Протяженность с севера на юг – 54 км, с запада на восток – 84 км. Площадь сельхозугодий – 191,7 тыс. га, в том числе пашни 106,9 тыс. га.

Уполномоченными органами, имеющими право быть инициаторами проведения инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения в Ставропольском крае являются ГБУ СК «Ставкрайимущество» и Государственное казенное учреждение Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края», согласно Доверенности №9333/09 от 27.06.2023 года.

В результате инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения в камеральных условиях были проанализированы запрошенные материалы на

инвентаризируемый объекты, далее в полевых условиях произвелась проверка и дополнение этих материалов, на последнем этапе обобщены и сформированы общие выводы по результатам инвентаризации.

Были составлены запросы с целью получения исходных данных для проведения работ. Осуществлён сбор и изучение всех имеющихся материалов, касающихся объектов инвентаризации (данных государственного кадастра недвижимости; государственного фонда данных и другие).

В рамках этого, с применением ГИС технологий была проведена масштабная инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения [1]. Был быстро получен при помощи изучения космических снимков и ПКК Росреестра наглядный материал для оценки площадей земель в округе, которые подлежат дальнейшему изучению и вовлечению с сельскохозяйственный оборот, а также постановке на ГКУ (Рис. 1).

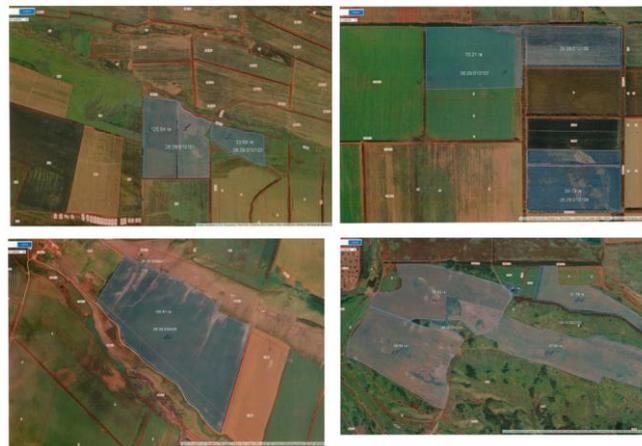


Рисунок 1. Границы земельных участков, выявленные при инвентаризации в Предгорном муниципальном округе

Источниками информации, как правило, являются органы Росреестра, администрации сельских поселений и муниципальных округов, сельхозтоваропроизводители и другие организации [2]. В качестве запрашиваемой информации может быть, как графический, так и текстовый материал по инвентаризируемым объектам.



Рисунок 2. Картографический материал о видах собственности земельных участках

Для того чтобы установить сведения о том, относится (с указанием наименования для дальнейшего обращения в ГФД) или не относится земельные участки к землям колхозов, других кооперативных сельскохозяйственных предприятий, акционерных обществ, в том числе созданных на базе государственных сельскохозяйственных предприятий запрашивается картографический материал о видах собственности земельных участках у глав администраций (Рис. 2).

Полученные сведения о местоположении и площадях выявленных неразграниченных земель ГБУ СК «Ставкрайимущество» были переданы в ГКУ СК «Земельный фонд Ставропольского края» с целью детального обследования инвентаризируемого объекта с рекомендациями по его дальнейшему использованию.

Государственное казенное учреждение Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края» провело анализ о возможности формирования новых ЗУ.

Количество инвентаризируемых объектов составило - 218 земельных участков, расположенных по адресу: Ставропольский край, Предгорный муниципальный округ, государственная собственность на который не разграничена, отнесенный к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 г. № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году», запрашиваемая информация предоставляется в течение трех рабочих дней посредством электронного документооборота СЭД «Дело».

Посредством инвентаризации земельного фонда Предгорного муниципального округа Ставропольского края было принято решение выполнить кадастровые работы относительно 15 земельных участков с условными номерами «:ЗУ1», вид разрешенного использования земельных участков: сельскохозяйственное использование, общей площадью 687,60 га.

В результате за 2021 - 2023 годы путем инвентаризации земель отнесенных к категории земель: «Земли сельскохозяйственного назначения» сформировано 15 земельных участков, общей площадью – 687, 60 га. Их кадастровые номера и уточнённые площади представлены в таблице 1.

Таблица 1. Кадастровые номера и уточнённые площади земельных участков, относительно которых проведены кадастровые работы

№	Кадастровый номер ЗУ, ВРИ	Площадь ЗУ, га
2021		
1	26:29:010101:218, (1.0) для сельскохозяйственного использования	86
2	26:29:000000:12863, Сенокосение (код 1.19)	42
3	26:29:010104:231, (1.0) для сельскохозяйственного использования	34,2
4	26:29:010104:232, для сельскохозяйственного использования (код по классификатору-1.0)	13,3
2022		
5	26:29:000000:12561, Животноводство (код 1.7)	56
6	26:29:000000:12762, растениеводство (код 1.1)	59,9
7	26:29:180208:1, Для сельскохозяйственного производства	30

8	26:29:010108:224, Для сельскохозяйственного использования (код по классификатору-1.0)	34
9	26:29:000000:6513, для сельскохозяйственного производства	26
10	26:29:020105:2, Для сельскохозяйственного производства	57
2023		
11	26:29:000000:15873, Выпас сельскохозяйственных животных (код 1.20)	35,1
12	26:29:170519:2, Для выпаса скота	137,2
13	26:29:020601:7, Для сельскохозяйственного производства	30
14	26:29:050231:7, Для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства	21,1
15	26:29:060613:11, Для сельскохозяйственного производства	25,8

На рисунке 3 показаны вновь сформированные земельные участки категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения» с кадастровыми номерами 26:29:010101:218, 26:29:000000:12863.

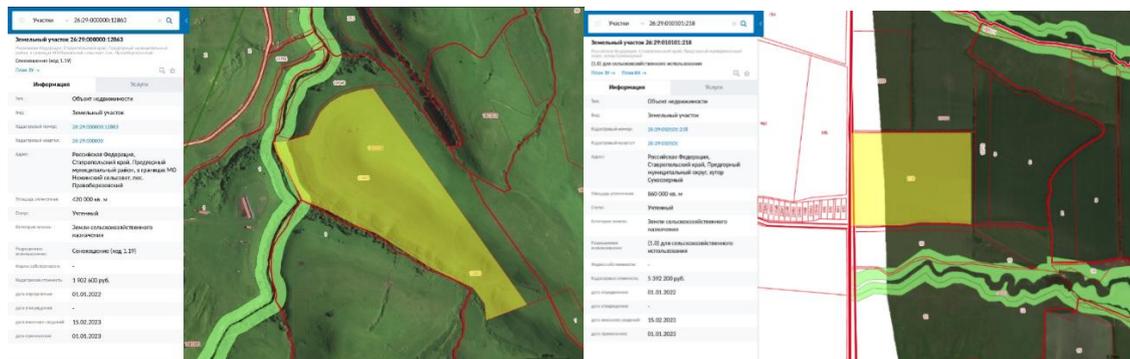


Рисунок 3. ЗУ с КН 26:29:000000:12863, 26:29:010101:218

Среди факторов, препятствующих интеграции неиспользуемых земель в экономический оборот, выделяются несколько [8].

Во-первых, нет актуальной и достоверной информации о таких участках, включая их местоположение, границы, текущее состояние и владельцев. Это затрудняет процесс использования этих земельных ресурсов.

Вторая проблема связана с отсутствием единой методики оценки пригодности и целесообразности возврата неиспользуемых сельскохозяйственных угодий. Все имеющиеся критерии и подходы к оценке разнятся и не позволяют определить, насколько ценными и полезными являются данные земельные участки для сельскохозяйственной деятельности.

Основная площадь земельного фонда округа приходится на сельскохозяйственные угодья 162562 га или 78,45%. В этой категории пашня занимает 99572 га или 61,25%, сенокосы и пастбища - 58325 га (35,88%), земли, занятые многолетними насаждениями (виноградники, сады), составляют 4665 га или 2,87%.

11 % (19377 га) от всей площади земель сельскохозяйственного назначения носят статус условно «неразграниченные земли».

За 2021-2023 годы в Предгорном муниципальном округе выявлено среди земель категории «Сельскохозяйственное назначение» 11 % неразграниченных земель, 3,5% из них на сегодняшний день сформированы в виде обособленных установленными в соответствии с земельным законодательством границами и используются согласно своему виду разрешённого использования.

Для решения проблем, препятствующих интеграции земельных участков, необходимо разработать систему сбора и актуализации информации о неиспользуемых земельных участках, а так же единую методику оценки их пригодности для использования. Кроме того, стоит усовершенствовать процедуры внесения данных о границах земель в ЕГРН, чтобы минимизировать риски финансовых потерь со стороны местных бюджетов.

Вследствие недостаточного финансирования мероприятия по инвентаризации не были проведены повсеместно, тем не менее выборочные данные позволили установить общий тренд к сокращению площади

сельскохозяйственных угодий в категории земель сельскохозяйственного назначения.

Список источников

1. Атанов, И. В. Применение дистанционных технологий в инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения / И. В. Атанов, А. В. Лошаков, Н. Ю. Хасай // Известия Международной академии аграрного образования. – 2023. – № 65. – С. 68-73.
2. Заев, В. В. Инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения в Ставропольском крае на основе данных дистанционного зондирования Земли / В. В. Заев // Географические проблемы развития стран и регионов: Сборник материалов международной молодежной научно-практической конференции, Ставрополь, 19–21 апреля 2022 года / Под редакцией Н.А. Щитовой. – Ставрополь: Надыршин, 2022. – С. 238-242.
3. Киселева, П. Е. Инвентаризация земель как часть землеустроительного обеспечения использования земель сельскохозяйственного назначения / П. Е. Киселева // Студенческий вестник. – 2021. – № 2-3(147). – С. 17-19.
4. Павлова, В. А. Проектирование информационной базы инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения / В. А. Павлова, Е. А. Степанова, Е. Л. Уварова // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2021. – Т. 65, № 2. – С. 200-208.
5. Столярова, Е. М. Инвентаризация и мониторинг земель сельскохозяйственного назначения с применением геоинформационных технологий / Е. М. Столярова, Е. А. Бурукина // Геология, география и глобальная энергия. – 2023. – № 2(89). – С. 106-112.
6. Теренева, А. П. Инвентаризация земель с использованием земельно-информационных систем. Технология работ / А. П. Теренева, Н. В. Угначева // Земля Беларуси. – 2022. – № 3. – С. 32-39.
7. Федоров, Н. А. Разработка цифровой платформы для инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения / Н. А. Федоров, С. В. Ефимова, Г.

А. Ефимова // Известия Международной академии аграрного образования. – 2024. – № 70. – С. 62-70.

8. Черкашина, Е. В. Выявление неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения и их вовлечение в экономический оборот на основе плановой инвентаризации земель / Е. В. Черкашина, О. А. Сорокина, И. В. Фомкин [и др.] // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2020. – № 11(190). – С. 22-27.

References

1. Atanov, I.V. The use of distance technologies in the inventory of agricultural land/I.V. Atanov, A.V. Loshakov, N. Yu. Khasai//News of the International Academy of Agrarian Education. – 2023. – № 65. - S. 68-73.

2. Zaev, V.V. Inventory of agricultural land in the Stavropol Territory based on Earth remote sensing data/V.V. Zaev//Geographical problems of the development of countries and regions: Collection of materials of the international youth scientific and practical conference, Stavropol, April 19-21, 2022/Edited by N.A. Shchitova. - Stavropol: Nadyrshin, 2022. - S. 238-242.

3. Kiseleva, P.E. Land inventory as part of land management support for the use of agricultural land/P.E. Kiseleva//Student Bulletin. – 2021. – № 2-3(147). - S. 17-19.

4. Pavlova, V. A. Design of the information base for the inventory of agricultural land/V. A. Pavlova, E. A. Stepanova, E. L. Uvarova//News of higher educational institutions. Surveying and aerial photography. – 2021. - Т. 65, NO. 2. - S. 200-208.

5. Stolyarova, E. M. Inventory and monitoring of agricultural land using geographic information technologies/E. M. Stolyarova, E. A. Burukina//Geology, geography and global energy. – 2023. – № 2(89). - S. 106-112.

6. Tereneva, A.P. Land inventory using land information systems. Work technology/A.P. Tereneva, N.V. Ugnacheva//Land of Belarus. – 2022. – № 3. - S. 32-39.

7. Fedorov, N. A. Development of a digital platform for the inventory of agricultural land/N. A. Fedorov, S. V. Efimova, G. A. Efimova//News of the International Academy of Agrarian Education. – 2024. – № 70. - S. 62-70.

8. Cherkashina, E. V. Identification of unused agricultural land and their involvement in economic circulation based on a planned land inventory/E. V. Cherkashina, O. A. Sorokina, I. V. Fomkin [and others]//Land management, cadastre and land monitoring. – 2020. – № 11(190). - S. 22-27.

© Мельник М.С., 2024. Московский экономический журнал 2024. № 12.