

УДК 347.214.2

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ПРОШЛОЕ, НАСТОЯЩЕЕ, БУДУЩЕЕ

Колчина Наталья Владимировна

Старший преподаватель кафедры геодезии и кадастров
ФГБОУ ВО «Уральский государственный горный университет»
Российская Федерация, 620144, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 30
E-mail: mail@kolchina.com

Пестин Кирилл Андреевич

Техник геодезист ООО «Уральский центр межевания «Меридиан»
Российская Федерация, 620089, г. Екатеринбург, ул. Машинная, 42а, оф. 302
E-mail: nextball@inbox.ru

В данной статье проводится анализ развития государственного учета земель в разные периоды времени развития государства: до 1990 г., с 1990 по 2015 гг., будущее кадастрового учета. Актуальность данной темы обусловлена тем, что государственный кадастровый учет во времени претерпевает много изменений, проводится в обязательном порядке на всей территории России, без него нет такого объекта имущественных отношений, как земельный участок, который имеет свои уникальные характеристики, определяющие его в качестве объекта недвижимости, создает базу для налогообложения.

Ключевые слова: государственный кадастровый учет недвижимого имущества; государственный кадастр недвижимости; государственная регистрация прав на недвижимое имущество; Единый государственный реестр прав.

Земля является природным ресурсом, из которого образован объект гражданских прав – земельный участок, особый объект прав, который требует специального правового регулирования. Земельным участком признается часть земной поверхности, границы которого описаны и удостоверены. Описание границ земельного участка происходит при помощи проведения кадастровых работ, а удостоверение при помощи внесения сведения о границах земельного участка в государственный кадастр недвижимости, при проведении государственного кадастрового учета.

Чтобы земельный участок мог стать не только объектом земельных отношений, но и объектом гражданско-правовых отношений, он должен пройти процедуру государственного кадастрового учета для присвоения ему уникальных характеристик, которые позволяют выделить его в качестве индивидуально определенной вещи.

На первых этапах своего развития государственный кадастровый учет велся в основном по землям сельскохозяйственного назначения и содержал информацию о качественных и количественных характеристиках, бонитировке почв и экономической оценке земель, о правах на землю, в дальнейшем с развитием законодательства и государства государственный кадастровый учет начал проводиться по всем землям и стал содержать информацию о категории земель, площади участков, вещных правах, кадастровом номере и т.д.

Государственный кадастровый учет земельного участка - это свод документированной информации, в разные годы развития государства создавались, разные книги учета земельных участков. В настоящее время с внедрением

автоматизированных систем государственный кадастровый учет ведется в электронном виде.

Государственный кадастровый учет земельного участка осуществляется в связи с образованием объекта недвижимости, прекращением существования объекта недвижимости или уточнением уникальных характеристик объекта недвижимости.

Интерес к учету земли всегда был велик. Он крайне важен для бизнеса, поскольку земля стала товаром, и все больше земельных участков вовлекается в рыночный оборот. А без отлаженного учета земли успешное функционирование земельного рынка невозможно. Кадастровый учет необходим для выстраивания налоговой системы и повышения собираемости налогов.

В данной статье проводится анализ развития государственного учета земель в разные периоды времени развития государства.

Актуальность данной темы обусловлена тем, что государственный кадастровый учет во времени претерпевает много изменений, проводится в обязательном порядке на всей территории России, без него нет такого объекта имущественных отношений, как земельный участок, который имеет свои уникальные характеристики, определяющие его в качестве объекта недвижимости, создает базу для налогообложения.

Государственный кадастровый учет земельных участков до 1990 г.

Сведения о межевании и первых фактах описания границ доходят до нас с 988 года, когда происходило размежевание территории между княжествами (государствами). В то время понятие межевания не имело еще того смысла, которое было вложено в него позже и существует в наше время. В качестве межевых знаков выступали метки на деревьях, в тынах, в инвентаризационных актах содержалось краткое описание земель [1].

Самыми старыми кадастровыми документами, дошедшими до нас, являются описание земель татарского ига. Первая перепись земель была проведена в 1245 году при хане Батые. В это время проводилась перепись русских земель для взимания дани. Данные переписи использовались для выдачи жалованных грамот монастырям и церквям, крупнейшим землепользователям того времени. Наряду с татарскими переписями описание земли вели и русские князья для определения собственных доходов. В результате переписи земель создавались первые писцовые книги.

До XIV века на Руси землей наделялись в основном духовенство и церкви, нередко за счет княжеских земель, земельной мерой была в то время десятина. С XIV по середину XVII века начинает формироваться частная собственность на землю. Для учета земель в XVI веке создали специальное учреждение – Поместный приказ. Оно занималось описанием земель, описание проводилось специальными людьми писарщиками, так же на службе состояли дозорщики и мерщики.

С 1613 года по 1645 год начали проводить в порядок земельные дела, на писцов было возложено измерение пашни, перелогов, сенокосов, лесов и других угодий и отражать полученные сведения в писцовых книгах, которые послужили основой для земельного кадастра.

В это время принимается Уложение царя Алексея Михайловича (1649 г.) [2] в главе 16 говорится о создании в Московском уезде поместий, о наделении разных сословий землей, правила обмена земельными наделами. Земля в те время предоставлялась только мужчинам и не переходила от них никому по наследству, после его смерти родственники получали денежные средства на содержания. Границы в то время описывались условно, карты не составлялись, описание основывалось на словесном описании владельцев. Навести порядок в границах земельных участков вызвало стремление царя Алексея Михайловича провести работы по размежеванию не

межеванных и спорных земель [3]. В 1681 году приступили к реализации данного плана, но вскоре убедились, что эти работы надо проводить для всех земельных участков. Теперь писцовая книга была поделена на два раздела: описание и межевание. Основной задачей писцов стало межевание и проверка прав на землю. Но долго эти работы не продолжились и в 1688 году вообще остановились. Возобновились работы при императрице Екатерине II. Она издала Манифест о генеральном размежевании земель в 1765 г. Задачей генерального межевания стало установление настоящих границ землепользований. Споры по границам теперь решались при помощи установки межевых знаков по границам участков, или установлением межи, данные знаки и межи устанавливали на местности землемеры в присутствии понятых. В период генерального межевания начинают создаваться первые планы землепользований, которые затем сводились в общие планы уездов.

Ситуация изменилась с принятием Указа «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» 23 марта 1714 г. [2]. Данным указом было разрешено завещать свое имущество (поместья, вотчины, дворы и т.д.) передавать по наследству не только близким, но и дальним родственникам. Нельзя было передать имущество иностранным гражданам. Можно сказать в это время начинает формироваться вещное право на землю. В настоящее время в государственном кадастре недвижимости вещное право является одной из характеристик земельного участка.

Все действия с землей (купля-продажа, обмен, наследование) подтверждались и отражались в писцовых книгах. Писцовая книга стала своего рода регистрационной книгой о состоянии и границах земель и о переходе прав на нее.

Земельные участки измерялись с использованием различных мер площади, что приводило к земельным спорам. Необходимо было немедленно приступить к устранению этих споров путем проведения межевания и учета земель, которые могли привести к спокойствию граждан и правильному пользованию государственными землями.

После 1766 года генеральное межевание значительно снизило свою эффективность и темпы. Новый толчок к развитию собственности на землю дали Столыпинские реформы, направленные на массовый передел земли.

В дальнейшем события развивались, так что в 19 февраля 1861 года [4] в России происходит отмена крепостного права, люди становятся свободными, но землей они не наделялись, земля осталась у помещиков. За землю крестьяне должны были отработывать или уплатить деньгами. Начинает формироваться право собственности на землю всех слоев населения. Так же начинает проводиться оценка земель и определение доходности земель [5].

В 1893 году в вотчинной системе России было предусмотрено ведение поземельных книг кадастра земельных участков и межевых описаний. Вотчинная система обеспечила принцип гласности права собственности, стали вестись поземельные книги, в которых указывалась информация о собственниках, о переходе права, о системе налогообложения и стоимости объекта регистрации. Межевые описания содержали картографические материалы.

Заветной мечтой многих поколений земледельческого населения была земельная реформа. В связи с этим в марте 1917 года принимается Постановление временного правительства по земельному вопросу, которое было направлено на подготовку и разработку по земельному вопросу и на создание земельных комитетов. Позже в октябре 1917 года был принят Декрет «О Земле», в котором было указано, что все виды собственности отменяются, признается только государственная собственность на землю, земли перестают быть предметом сделки и передаваться по наследству, земли предоставлялись только в пользование [6].

Земля перестала быть объектом налогообложения, в связи с чем отпала необходимость с Межевой и Поземельной книгах, но и также одновременно с этим государство нуждалось в сведениях о земле. Эта потребность определила состав сведений земельного кадастра и порядок его ведения. Декретом «О социализации земли» в 1918 году были введены обмер земли и топографическая съемка. С 1919 года учет земель проводился для целей землеустройства, в ходе которого делались записи, включающие в себя: волостные карты с нанесенными на них землепользованиями, земельные списки [7].

Позже на основании Декрета «О Земле» был принят первый в истории земельного законодательства Земельный кодекс РСФСР в 1922 году. Земельный кодекс закрепил, что частная собственность на землю отменяется навсегда, все земли составляют собственность Рабоче - Крестьянского государства. Все земли сельскохозяйственного назначения и земли, которые могут быть использованы для сельскохозяйственного производства, составляют единый земельный фонд. Начинают создаваться первые совхозы и колхозы для производства и переработки сельскохозяйственной продукции.

Важное значение в регистрации землепользований имело то, что совхозам и колхозам выдавались государственные акты на вечное пользование землей. Постановлением ЦК ВКП (б) и СНК СССР «О мерах охраны общественных земель от разбазаривания» были введены специальные учетные книги: в колхозах – Земельная шнуровая книга, в городских поселениях – Государственная земельная книга, обе книги применялись для регистрации земель [8].

Государственная земельная регистрация была в ведении Наркомзема и составляла: первоначальное составление общей волостной карты землепользований и карты отдельных селений, заполнение общего волостного реестра землепользователей, реестра усадебных участков всех селений волостей.

С 1925 года кадастр стал обязательным при проведении землеустройства, а данные земельного кадастра стали применять для определения единого сельскохозяйственного налога. В 1933 году была принята Инструкция по учету земель, вводящая единые правила учета земель на всей территории страны и карточную систему учета земель, а с 1934 года была введена единая форма отчетности о распределении земель по угодьям и землепользователям. В 1939 году была введена Государственная земельная книга регистрации земель и Колхозная земельная шнуровая книга. В это время земельный кадастр стал использоваться для укрепления прав на землю.

В тот момент работы по размежеванию земель проводились между территориями совхоз и колхозов. Также отдельно были выделены земли городской черты (городские земли). С этого момента начинает зарождаться понятие о деления земель на разные категории, в Земельном кодексе РСФСР говорилось пока только о двух.

По окончании великой отечественной войны земельный кадастр вновь становится востребованным для восстановления народного хозяйства. В период с 1953-1964 года земельно-кадастровой информации стали пользоваться для изменения системы налогообложения и освоения целинных земель. Постановлением Совмина СССР от 12 июля 1961 года № 730 «Об улучшении государственного учета земель и использования их в сельском хозяйстве» была намечена разработка земельного кадастра.

Впервые термин «государственный земельный кадастр» в современном понимании появился в 1968 г. в связи с принятием Закона «Об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных Республик» № 3401-VII от 13 декабря 1968 года [9]. В ст. 46 впервые в виде отдельной главы законодательно был введен государственный земельный кадастр, который содержал совокупность

достоверных и необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Так же государственный земельный кадастр содержал данные о регистрации землепользователей, учета и качества земель, бонитировки почв и экономической оценке земель.

В 1970 году принимается новый Земельный кодекс РСФСР, который действовал до 1990 года, в данном кодексе были определены категории земель. В 1977 году было принято Положение о порядке ведения государственного кадастра, которое состояло из: руководства работы по государственному земельному кадастру; содержания плано-картографических материалов, что обеспечило систематизацию, изучение и хранение учетных данных о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и землепользователям. В этот период основными земельно-кадастровыми документами были: государственная земельно-кадастровая книга предприятия; государственная земельно-кадастровая книга района; государственный земельный кадастр области; государственный земельный кадастр СССР. Учет земель стал составной частью земельного кадастра, и представлял собой один из видов народно-хозяйственного учета. При учете земель в разных отраслях производства присутствовали отличия, обусловленные различной ролью земли в отдельных отраслях производства. Учет вели по фактическому состоянию и использованию земель на основе качественных плано-картографических материалов, по единой методике. Земельный кадастр социалистического периода представлял собой сведенные в единую книгу регистрации сведения по землепользователям, а также качественные и количественные характеристики земель. Основой для ведения кадастра стала съемка и обследование земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда, земли промышленности и городов производились укрупнено и недостаточно объективно.

Со снятием ограничений в земельных отношениях в конце 1980-х – начале 1990-х годов начало оформляться понимание государственного земельного кадастра, близкое к современному.

Государственный кадастровый учет земельных участков с 1990 по 2015 гг.

С 1990 года по 1999 год государственный кадастровый учет представлял собой в основном регистрации прав на недвижимое имущество.

В 1990-1991 годы были изданы ряды законов РСФСР и указы Президента, которые положили начало земельным преобразованиям. Была отменена монополия государственной собственности на землю, и введено равноправие всех форм собственности. Принятая в 1993 году Конституция Российской Федерации закрепила частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности на землю. Земля становится объектом правоотношений. Все это обусловило необходимость совершенствования системы государственного земельного кадастра.

Земельная реформа в России началась с принятием 23 ноября 1990 года Закона РСФСР «О земельной реформе», в котором были созданы и урегулированы в основном отношения в сфере земель сельскохозяйственного назначения. На первых этапах развития земельной реформы был создан Государственный комитет РСФСР по земельной реформе, который был наделен полномочиями по учету земельных участков [10].

В связи с чем, 25 августа 1992 года было принято постановление Правительства № 662 «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации». Постановление продолжало содержать порядок государственного учета количественного и качественного состояния земель в Российской Федерации [11].

В 1991 году принимается новый Земельный кодекс Российской Федерации, в котором был сделан специальный раздел для государственного земельного кадастра. В

ст. 70 Земельного кодекса было закреплено понятие государственного земельного кадастра близкое к современному понятию. «Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества» [12].

В ноябре 1993 года был издан Указ Президента РФ № 2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость», в котором было предусмотрено создание единой системы регистрации и оформления документов о правах на недвижимость. В это время начинается выдача Свидетельств о праве собственности на землю.

База земельных участков содержащихся в государственном земельном кадастре создавалась по результатам инвентаризации земель проводимой на всей территории Российской Федерации с 1996 года. Инвентаризация проводилась в кратчайшие сроки, из-за этого нередко данные о земельных участках записывались со слов граждан, без проверки правоустанавливающих документов и проведения замеров. Такая неточность сказалась на качестве базы данных, были допущены массы неточностей.

Создание дежурной кадастровой карты было затруднено отсутствием картографического материала. При наличии картографического материала информация на дежурную кадастровую карту о земельных участках наносилась схематично. В основном дежурная кадастровая карта велась на межселенную территорию, карты на эту территорию имелись у совхозов (карты перераспределения земельных участков), на них были нанесены земли переданные совхозам, земли лесного фонда, земли водного фонда, а также отражены границы населенных пунктов. Картографическая основа для ведения дежурной кадастровой карты в населенных пунктах в большинстве случаев отсутствовала. В это время, в стране фактически отсутствовала единая система кадастрового учета.

Земельный кадастр в Российской Федерации до 2000 года состоял из следующих частей: регистрация землевладений, землепользований и участков собственности; количественный и качественный учет земельного фонда; бонитировка почв и экономическая оценка земель; также были включены сведения и документы о правовом режиме земель, их распределении между собственниками земли, землепользователями, землевладельцами и арендаторами, категориям земель, о качественной характеристике и народно-хозяйственной ценности земель.

Значение и содержание государственного кадастрового учета земельного участка были расширены с принятием Федерального закона № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».

В 2000 году принимается первый закон об учете земельных участков № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», который определил основные принципы государственного земельного кадастра. Данный закон определил, что земельные участки в зависимости от категории земель имеют свой перечень сведений. Так же было закреплено, что государственный земельный кадастр ведется в целях информационного обеспечения.

В содержание государственного земельного кадастра в соответствии с Федеральным законом № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» было включено получение достоверных сведений о земельных участках в результате государственного кадастрового учета. До 2000 года учет земель представлял собой установление количества и качества земель путем подсчета площадей земельных угодий, то с принятием Федерального закона «О государственном земельном кадастре»

учет земельных участков стал представлять процесс регистрации земельных участков путем внесения записи в Единый государственный реестр земель.

Данные государственного земельного кадастра использовались для государственной регистрации прав, решения земельных споров, изъятия и предоставления земель, оценки земель, определения размера платы за землю, налогообложения, охраны земель, проведения землеустройства.

Так же постановлением Правительства № 660 от 09 сентября 2000 года утверждаются Правила кадастрового деления территории Российской Федерации и Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам.

Для развития информационного обеспечения кадастра были приняты несколько Федеральных программ.

Федеральная программа «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999 – 2002 годы» в рамках данной программы планировалось: проведение кадастрового зонирования территории для присвоения уникальных кадастровых номеров; ведение единого порядка кадастра; формирование информационной базы; обеспечение доступа граждан и юридических лиц к сведениям кадастра и плату за пользование сведениями.

Для автоматизации процесса земельного кадастра была принята Федеральная программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2007 годы)» в рамках данной программы была начата разработка и совершенствование нормативной базы, которая обеспечит реализацию государственной политики в области ведения государственного земельного кадастра и учета недвижимости; планируется начать создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и единой системы государственного учета недвижимости; создание автоматизированной базы данных по государственному кадастровому учету земельных участков всех форм собственности.

Государственный земельный кадастр создавался и был призван для обеспечения достоверной информацией о земельных участках физических лиц, юридических лиц, а так же органов государственной власти [13]. Осуществлялся государственный кадастровый учет федеральным государственным учреждением «Земельная кадастровая палата» и ее территориальными органами.

До 1 марта 2008 года велось три реестра земель: Единый государственный реестр земель (описание земельных участков, кадастровый номер земельных участков); Единый государственный реестр прав (сведения об объекте, субъекте и виде права); единый государственный реестр налогоплательщиков (субъект права и его ИНН).

В современном виде, в котором ведется кадастр сейчас, начал формироваться с 2008 года с принятием 24 июля 2007 года Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», который пришел на смену Федеральному закону «О государственном земельном кадастре». Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» вступил в действие с 1 марта 2008 года, закон основывается на принципах, закрепленных в Федеральном законе «О государственном земельном кадастре». Новый Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» установил порядок внесения сведений о ранее учтенных земельных участках, в случае если такие сведения отсутствовали. Так же новшеством в данном законе является то, что сведения о земельных участках прошедших процедуру государственного кадастрового учета после 1 марта 2008 года носят временный характер. По истечении определенного времени если государственная регистрация права на данные земельные участки не была совершена, то сведения о таких земельных участках исключаются из сведений государственного кадастра

недвижимости. Так же не подлежат государственному кадастровому учету составные земельные участки (единое землепользование), ранее учтенные земельные участки продолжают свое существование, вносятся сведения о кадастровом инженерере. Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» определил, что кадастр является единственным свидетельством законного существования объекта недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи или подтверждает факт прекращения существования объекта недвижимости.

Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» явился значительным шагом на пути к формированию более упрощенной и удобной системы учета объектов недвижимости.

Данный закон был принят в рамках Федеральной программы «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 годы)», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005 года № 560 [14]. Программа была разбита на три этапа: 2006-2007 годы, 2008-2009 годы и 2010-2011 годы.

В рамках данной программы планировалось: создание необходимых условий обеспечения государственных гарантий прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество; создание достоверного источника информации об объектах недвижимости; совершенствование оказания государственных услуг; создание единой системы государственного кадастрового учета; информационное наполнение государственного кадастра недвижимости; сокращение времени при государственном кадастровом учете объектов недвижимости и предоставлении сведений из государственного кадастра недвижимости; создание механизма доступа к информационным ресурсам государственного кадастра недвижимости и развитие сервисных услуг на основе Интернет.

В рамках реализации данной программы планируется создание информационной базы, которая обеспечит процесс регулирования общественных отношений в сфере недвижимости, при которой вся информация об объектах недвижимости будет представлена в виде одного ресурса.

К концу 2011 года планировалось закончить создание системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости на всей территории Российской Федерации и завершить работы по переносу сведений о ранее учтенных объектах недвижимости [15]. Но как показала многолетняя практика к 2015 году в государственном кадастре недвижимости содержится еще не вся информация о ранее учтенных земельных участках и собственникам приходится самим обращаться в орган государственного кадастра недвижимости с заявлением о внесении сведений о земельном участке в данные государственного кадастра недвижимости.

В основном поставленные задачи были реализованы, так в частности был сокращен срок кадастрового учета, и срок предоставления сведений из государственного кадастра недвижимости, был создан федеральный информационный ресурс, при помощи которого можно получить справочную информацию об объекте недвижимости.

Со временем меняются технологии, применяемые при ведении кадастра недвижимости: переход на электронные технологии предъявляет более высокие требования к квалификации специалистов, осуществляющих ведение кадастра.

Мы живем в мире информационных и электронных технологий, которые уже стали двигателем общественного развития страны, и обеспечения легкого доступа граждан к информации. Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» с развитием информационных и электронных технологий стремится к улучшению качества предоставляемых услуг, а особенно в электронном виде для ликвидации огромных очередей в офисах прима граждан. Начиная с 2010 года, государственный кадастр

недвижимости перешел на новый уровень. С 1 марта 2010 года был создан сервис Публичная кадастровая карта, которая содержит справочную информацию об объекте недвижимости. Сервис предоставил возможность получения сведений государственного кадастра недвижимости, поиска объектов недвижимости и кадастровое деление. С помощью Публичной кадастровой карты пользователи в режиме онлайн могут получить справочную информацию о земельных участках (кадастровый номер, площадь, адрес, разрешенное использование). Также сервис позволяет подать запрос на предоставление сведений содержащихся в государственном кадастре недвижимости в режиме онлайн. К 2013 году планировался полный переход на централизованные технологии ведения государственного кадастра недвижимости и предоставления сведений из государственного кадастра недвижимости в электронном виде не всей территории Российской Федерации. В период с 2013 – 2015 годы Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» внедрил в свою деятельность новую услугу по выездному приему и выдаче документов. Выезд специалистов Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» для доставки документов к месту оказания государственных услуг по приему и выдаче документов осуществляется на платной основе.

Согласно распоряжению Правительства РФ от 3 марта 2012 года N 297-р «Об утверждении Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012 – 2017 годы», основными направлениями государственной политики в управлении земельным фондом относятся: обеспечение гарантий прав на землю; совершенствование порядка образования земельных участков; совершенствование порядка предоставления государственных услуг в области земельных отношений.

Федеральным законом «Об определении точных границ земельных участков и местоположения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» был установлен порядок и проведение кадастровых работ по уточнению границ земельных участков в массовом порядке.

Данным законом вводится понятие «комплексные кадастровые работы», под которыми следует понимать проведение кадастровых работ в массовом порядке на территории одного или нескольких элементов планировочной структуры населенного пункта, а также на территории садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

Результатом проведения комплексных кадастровых работ, согласно закону, будет карта-план территории, содержащий необходимые для государственного кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории проведения комплексных кадастровых работ [16].

Государственный кадастровый учет земельных участков: будущее.

К 2016 году государственный кадастр недвижимости, и в частности государственный кадастровый учет уже хорошо развит, в нем содержится огромное количество информации об объектах недвижимости со своими уникальными характеристиками позволяющими определить их в качестве индивидуально определенной вещи. С каждым годом органы кадастрового учета стремятся повысить качество оказания государственных услуг. В связи, с чем 1 декабря 2012 года было принято распоряжение Правительства Российской Федерации № 2236-р «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Позже был разработан проект «План мероприятий (дорожная карта) «Открытые данные Российской Федерации» основной целью

которого являлось размещение информации в форме открытых данных. «Дорожная карта» 2014-2016 года была разработана с целью улучшения правовых и технологических условий. Таким образом, в результате реализации мероприятий, к 2018 году планируется создание единого государственного информационного ресурса в сфере недвижимости. В целях повышения качества предоставления государственных услуг посредством внедрения принципа «единого окна», в соответствии с которым у граждан появится возможность получения полного комплекса услуг в одном месте, в связи, с этим была разработана Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и государственного учета недвижимости (2014-2019 годы)» [17].

Целью федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и государственного учета недвижимости (2014-2019 годы)» является создание земельно-имущественных отношений, которые основаны на соблюдении интересов, взаимной ответственности и согласованности всех сфер жизни.

С помощью федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и государственного учета недвижимости (2014-2019 годы)» планируется: объединить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и государственный кадастр недвижимости в единый государственный информационный ресурс; предоставлять услуги по принципу «одного окна»; повысить качество информационных ресурсов для обеспечения эффективности налогообложения недвижимости.

В результате после внедрения федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и государственного учета недвижимости (2014-2019 годы)» планируется: увеличить количество объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости; увеличить количество субъектов Российской Федерации, на территории которых будет вестись единый государственный реестр объектов недвижимости; увеличить процент земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости, с уточненными границами; увеличить процент услуг по государственной регистрации прав и кадастровому учету, оказываемых через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет»; сократить срок государственной регистрации прав до 7 рабочих дней; сократить срок кадастрового учета до 5 рабочих дней; сократить время ожидания заявителями в очереди до 10 минут; увеличить долю территории Крымского федерального округа, на которой проведена государственная кадастровая оценка объектов недвижимости.

Изменения ждут и информационный федеральный ресурс Публичная кадастровая карта, в данный информационный ресурс Публичной кадастровой карты планируется добавить информацию о наличии зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках; информацию о геодезической основе кадастра, а так же добавить информацию о земельных участках, в отношении которых были подготовлены схемы расположения земельных участков, тем самым обеспечить заинтересованных лиц информацией о наличии свободных и занятых земель. На данный момент новая версия Публичной кадастровой карты работает в режиме тестирования.

Так же с 1 января 2018 года запрещается любое распоряжение земельными участками, в отношении которых в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заключение. Учет земельных участков в Российской Федерации проводился в разное время, при разных правовых режимах и формах собственности, на основании

этого данные государственного кадастра недвижимости характеризуются различным качеством в зависимости от способов осуществления учета. Создание всей системы государственного кадастра недвижимости имеет важное значение для установления надежных границ земельных участков, обеспечение гарантий прав собственности.

Совершенствование подходов к ведению государственного кадастрового учета, и системы государственного кадастра недвижимости в целом, ведет к увеличению социального и инвестиционного потенциала.

Надо отметить, что также с 1 января 2018 года предполагается исключение из законодательства положений, допускающих внесение сведений в Единый государственный реестр прав в отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ земельных участков. Однако, представляется, что даты введения запрета на внесение в Единый государственный реестр прав сведений о земельных участках с приблизительными границами и запрета на распоряжение такими земельными участками должны быть отдалены друг от друга по времени. В противном случае может получиться так, что лицо, зарегистрировавшее право на земельный участок, в упрощенном порядке по «дачной амнистии», то есть без проведения кадастровых работ и кадастрового учета, после 1 января 2018 года не сможет им распорядиться. Поэтому необходимо значительно ранее 1 января 2018 года исключить из законодательства нормы, допускающие регистрацию прав на земельные участки «без границ». В связи с этим все ранее учтенные земельные участки, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости с декларированной площадью (то есть не прошедшие процедуру государственного кадастрового учета) если собственники захотят ими распорядиться (продать) то им в обязательном порядке придется пройти процедуру кадастрового учета.

В реализации этого, собственникам поможет федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и государственного учета недвижимости (2014-2019 годы)», в рамках которой будет создана единая государственная система, которая позволит сократить сроки государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности, так же в полном объеме заработает программа «единого окна», которая позволит физическим и юридическим лицам упростить процедуру регистрации прав на земельные участки.

Таким образом, с принятием новых законов и новых федеральных целевых программ государство, сможет улучшить процедуру кадастрового учета и упорядочить данные содержащиеся в сведениях государственного кадастра недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Волков С. Н. Межевание в древней Руси (IX – XII вв) // Кадастровый вестник № 1, 2009.
2. История отечественного государства и права: хрестоматия. Часть 1. – Екатеринбург: Издательский дом «Уральская государственная юридическая академия», 2009.
3. Захаров В. А., Лобанова Л. П. Возникновение и развитие земельного кадастра // Кадастровый вестник № 2, 2006.
4. История отечественного государства и права: хрестоматия. Часть 2. – Екатеринбург: Издательский дом «Уральская государственная юридическая академия», 2009.
5. Дамдын О. С., Очур Ю. С. История становления и развития кадастра в России // Молодой ученый № 6, 2009.
6. История отечественного государства и права: хрестоматия. Часть 3. – Екатеринбург: Издательский дом «Уральская государственная юридическая академия», 2009.
7. Варламов А. А., Гальченко С. А. Государственный кадастр недвижимости / Под ред. А. А. Варламова. – М.: КолосС, 2012 г.
8. Захаров В. А., Лобанова Л. П. Возникновение и развитие земельного кадастра // Кадастровый вестник № 3, 2006.

9. Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик [Электронный ресурс]: Закон СССР от 13.12.1968 N 3401-VII. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Бурмакина Н. И. Осуществление кадастровых отношений – М.: Издательский центр «Академия», 2013 г.

11. Самолетов В. А., Кулик В. В. Учет земель - базовая функция государственного регулирования земельных отношений // Кадастровый вестник № 1, 2006.

12. Боголюбов С. А., Минина Е. Л. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. - М.: Издательство НОРМА, 2002.

13. Лисина Н. Л. Государственный кадастровый учет земельных участков: развитие, современность и перспективы // Вестник Кемеровского государственного университета № 4(60)/том 3/2014.

14. Шагрова Л. Н. Государственный кадастр недвижимости: этапы создания // Кадастровый вестник № 1, 2007.

15. Об утверждении подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2012 годы)» Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 - 2008 годы)» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 13.09.2005 N 560 (ред. от 22.11.2012). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

16. Землякова Г. Л. Перспективы развития законодательства о кадастровом учете земельных участков // Отрасли права : аналитический портал. 2015. URL: <http://отрасли-права.рф/article/2338> (дата обращения: 26.04.2016).

17. Лисина Н. Л. Правовое значение государственного кадастра недвижимости в современных условиях реализации земельной политики Российской Федерации // Отрасли права : аналитический портал. 2015. URL: <http://отрасли-права.рф/article/8290> (дата обращения: 26.04.2016).

Поступила в редакцию 29.04.2016 г.

STATE CADASTRAL REGISTRATION OF LAND PLOTS: PAST, PRESENT AND FUTURE

Kolchina Natalya Vladimirovna

Senior lecturer department of Geodesy and Cadaster
Ural State Mining University
Russia, 620144, Ekaterinburg, st. Kuibyshev, 30.
E-mail: mail@kolchina.com

Pestin Kirill Andreevich

Technician surveyor Ltd. "Ural Center surveying "Meridian"
Russia, 620089, Ekaterinburg, st. Machine, 42a, of. 302
E-mail: nextball@inbox.ru

This article analyzes the development of the state registration of lands in different periods of time states: Up to 1990, from 1990 to 2015, the future of cadastral registration. The relevance of the topic due to the fact that the cadastral time accounting is undergoing a lot of changes, be mandatory on the entire territory of Russia, without it there is no such object of property relations, as the land, which has its own unique characteristics that define it as a property, It provides the basis for taxation.

Keywords: state cadastral registration of real estate; State Real Estate Cadastre; state registration of rights to immovable property; Unified State Register of Rights.

REFERENCES

1. Volkov SN surveying in ancient Rus (IX - XII centuries) // Cadastral Gazette № 1, 2009.
2. History of domestic state and law: a reader. Part 1 - Ekaterinburg: Publishing House "Ural State Law Academy", 2009.

3. Zakharov VA, LP Lobanov emergence and development of the land cadastre // Cadastral Gazette number 2, 2006.
4. History of domestic state and law: a reader. Part 2 - Ekaterinburg: Publishing House "Ural State Law Academy", 2009.
5. Damdyn OS, Ochur S. History of formation and development of cadastre in Russia // Young scientist № 6, 2009.
6. History of domestic state and law: a reader. Part 3 - Ekaterinburg: Publishing House "Ural State Law Academy", 2009.
7. Varlamov AA, Gal'chenko SA state cadastre of real estate / Ed. A. Varlamov. - M.: KolosS, 2012
8. Zakharov VA, LP Lobanov emergence and development of the land cadastre // Cadastral Gazette number 3, 2006.
9. Approval of the Fundamentals of Land Legislation of the USSR and the Union Republics [electronic resource]: the USSR Law of 13.12.1968 N 3401-VII. Access from sprav. legal system "Consultant".
10. Burmakina NI Implementation of cadastral relations - M.: Publishing Center "Academy", 2013
11. Jets VA Kulik VV land Accounting - basic function of government regulation of land relations // Cadastral Gazette № 1, 2006.
12. Bogolyubov SA, Minin EL commentary to the Land Code of the Russian Federation. - M.: Norma Publisher 2002.
13. Lisin NL State cadastral registration of land plots: the development, present and prospects // Vestnik of Kemerovo State University № 4 (60) / 3/2014 is.
14. Shagrova LN state cadastre of real estate: the steps of creating // Cadastral Gazette № 1, 2007.
15. Approval of the subprogram "Creation of real estate cadastre (2006 - 2012)" federal target program "Development of an automated system of state land cadastre and the state registration of real estate (2002 - 2008)" [electronic resource]: the RF Government Resolution 13.09.2005 N 560 (ed. by 11.22.2012). Access from sprav. legal system "Consultant".
16. Zemlyakova GL Prospects for the development of legislation on the cadastral land parcels registered // Branches of law: analytical portal. 2015. URL: <http://отрасли-права.рф/article/2338> (reference date: 04.26.2016).
17. Lisin NL Legal value of the state cadastre of real estate in today's conditions, the implementation of the land policy of the Russian Federation // Branches of law: analytical portal. 2015. URL: <http://отрасли-права.рф/article/8290> (reference date: 04.26.2016).