

УДК332.363

**КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
ПЛАНИРОВАНИЕ В УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯМИ В  
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Улицкая Н.Ю.**

*к.э.н., доцент, доцент*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,  
Пенза, Россия*

**Водянов Д.Ю.**

*магистрант*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,  
Пенза, Россия*

**Ножкина Ю.Н.**

*ИП, кадастровый инженер, магистрант*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,  
Пенза, Россия*

**Приступа Е.В.**

*ИП, кадастровый инженер, магистрант*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,  
Пенза, Россия*

**Аннотация.** Развитие землепользований требует применения таких инструментов как межевание. Поэтому целью исследования выступает анализ влияния кадастровых работ и территориального планирования на землепользование. В результате задействования статистического анализа и мониторинга, приведены показатели развития землепользований в Пензенской области с обозначением основных проблем управления ими. Особая роль в управлении развитием землепользований отведена кадастровым работам и территориальному планированию. Обоснованы проблемы и преимущества

осуществления кадастровых работ и территориального планирования относительно землепользований.

**Ключевые слова:** кадастровая деятельность, территориальное планирование, проект межевания, межевой план, землепользование.

***CADASTRAL ACTIVITIES AND TERRITORIAL PLANNING IN LAND  
MANAGEMENT IN THE PENZA REGION***

***Ulitskaya N.Yu.***

*Ph.D., Associate Professor, Associate Professor*

*Penza State University of Architecture and Construction,*

*Penza, Russia*

***Vodyanov D.Yu.***

*master student*

*Penza State University of Architecture and Construction,*

*Penza, Russia*

***Nozhkina Yu.N.***

*SP, cadastral engineer, undergraduate*

*Penza State University of Architecture and Construction,*

*Penza, Russia*

***Pristupa E.V.***

*SP, cadastral engineer, undergraduate*

*Penza State University of Architecture and Construction,*

*Penza, Russia*

**Annotation.** Land development requires the use of tools such as land surveying. Therefore, the purpose of the research is the analysis of the impact of cadastral works and territorial planning on land use. As a result of the use of statistical analysis and monitoring, indicators of land use development in the Penza region with the designation of the main problems of managing them are given. A special role in the

management of land use development is assigned to cadastral works and territorial planning. The problems and advantages of cadastral works and spatial planning regarding land use are substantiated.

**Key words:** cadastral activity, territorial planning, land survey project, land survey plan, land use.

### *Введение*

Не вызывает сомнений что для планомерного управления развитием систем землепользования необходимо принимать и придерживаться ряда документов стратегического управления: концепций и стратегий социально-экономического развития, схем территориального планирования, генеральных планов, правил землепользования и застройки, проектов планировки и межевания [2]. Для подготовки такой документации необходимо получение кадастровых данных и прогнозов развития территории. Основным источником кадастровых данных, используемых при разработке документов территориального планирования и градостроительного зонирования, является единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), содержащий сведения о земельных участках и иных объектах недвижимости [3].

При этом, как показывает практика, не только ЕГРН является источником информации для территориального планирования, но, и наоборот – ЕГРН пополняется материалом, полученным в результате территориального планирования и градостроительного зонирования. Связующим элементов обеих систем является деятельность кадастровых инженеров, которые подготавливают документацию, направленную на идентификацию земельных участков и иных объектов недвижимости [6].

### *Анализ развития землепользований в Пензенской области*

В Пензенской области основными формами землепользований на землях населенных пунктов и сельскохозяйственных землях, занимающих

значительную часть территории региона, являются: сельскохозяйственное производство, крестьянские (фермерские) хозяйства (КФХ), личные подсобные хозяйства (ЛПХ), индивидуальное жилищное строительство, некоммерческие объединения граждан.

Число и общая площадь земли по категориям хозяйств в 2006 и 2016 гг. по Пензенской области приведена в табл. 1. Данные показывают, что число землепользователей за 10 лет сократилось, однако площадь землепользований возросла.

Таблица 1 – Динамика структуры сельскохозяйственного землепользования в Пензенской области (по данным сельхоз переписи)

Наименование категорий объектов	Число объектов, ед.		Общая площадь земли, га	
	2006	2016	2006	2016
<i>Сельскохозяйственные организации</i>	869	503	2674,5	3272,2
<i>Крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели</i>	2603	1219	102,2	335,9
<i>Личные подсобные и другие индивидуальные хозяйства граждан</i>	330505	250918	0,23	0,42
<i>Некоммерческие объединения граждан</i>	687	455	19,9	20,9
<i>в том числе:</i>				
<i>садоводческие</i>	539	440	21,1	20,9
<i>огороднические</i>	145	15	11,5	19,0

Составлено по данным [4].

Данные Росреестра о структуре сельскохозяйственного землепользования приведены в табл. 2. Видно, что в последние годы продолжается тенденция сокращения землепользователей и укрупнения их землепользований.

Таблица 2 – Динамика структуры сельскохозяйственного землепользования по данным Росреестра

Виды землепользования	2015 г.		2016 г.	
	кол-во	площадь, тыс га	кол-во	площадь, тыс га
<i>Крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели</i>	1053	177,2	1080	187,3
<i>Личные подсобные хозяйства</i>	240214	74,4	240836	74,4
<i>Индивидуальное жилищное строительство</i>	139532	10,8	140319	10,9
<i>Садоводство</i>	172262	13,1	172212	13,1

<i>Огородничество</i>	33169	4,0	33168	4,0
-----------------------	-------	-----	-------	-----

Составлено по данным [5].

В результате анализа выделена совокупность проблем управления землепользованиями:

- существуют земельные участки, право собственности на которые оформлялось с 1992 года в действующих на тот момент правовых рамках, дальнейшему переоформлению не подвергалось, в связи с чем сведения о нем отсутствуют в ЕГРН;

- в рамках действия упрощенного порядка регистрации права предусматривается внесение сведений о праве собственности на земельный участок на основании одного документа, однако зачастую государственный регистратор требует предоставление дополнительных документов, предоставить которые невозможно в силу их утери;

- разнообразие форм документов, признанных действующими в настоящее время, создает путаницу и нередко приводит к ситуациям, когда переход права собственности на земельный участок не регистрируется должным образом, или вовсе был незаконным;

- в случае неиспользования земельного участка у органа местного самоуправления возникает сложность по изъятию данного участка у собственника и прекращения его права собственности.

*Кадастровая деятельность и территориальное планирование как инструменты упорядочивания землепользований*

Анализ показал, что в настоящее время для упорядочения землепользования разрабатываются различные виды документации:

- для земельного участка – межевой план;

- для территории – проект организации и застройки территории, проект планировки территории и проект межевания территории или же просто проект межевания территории [1].

Анализ цен на межевание земельных участков рассматриваемых землепользований и составление проектов планировки и межевания показал довольно-таки большой разброс цен. На межевой план земельного участка, заказываемого собственником индивидуально у кадастровой организации, цены варьируются от 4 000 руб. до 25 000 руб.; средняя цена – 6-7 000 руб. При массовом обращении к кадастровым инженерам – цены ниже: от 3 000 руб. до 15 000 руб.; средняя цена – 5 000 руб. Что касается межевания территории, в т.ч. земель общего пользования, то здесь цены устанавливаются более индивидуально.

Можно выделить следующие факторы ценообразования:

- количество земельных участков в составе территории некоммерческого объединения граждан;
- состояние «оформленности» земельных участков в ЕГРН, наличие необходимой документации;
- месторасположение территории и степень инженерного обустройства;
- в зависимости от тех видов работ, которые придется выполнять для составления проекта (геодезические, топографические съемки и пр.);
- мало кадастровых организаций имеет опыт разработки такой документации, поэтому цены устанавливаются экспериментальным методом.

В табл. 3 нами выделены основные проблемы и преимущества проведения межевания относительно земельных участков и территорий некоммерческих объединений граждан.

Таблица 3 – Проблемы и преимущества кадастровых работ и территориального планирования относительно землепользований

<b>Основные проблемы для кадастровых работ и территориальной планировки</b>	<b>Преимущества осуществления кадастровых работ и территориальной планировки</b>
при всей множественности организационных форм объединений, не все они имеют утвержденные уставы, правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на территорию в соответствии с действующим	урегулирование вероятных споров между соседями по поводу границ

законодательном	
большинство земельных участков по факту не соответствует номинально установленным параметрам, жилые и хозяйственные постройки не узаконены	определение точных координат участков со сложной формой
со стороны муниципалитетов некоммерческим объединениям граждан не оказывается действенной поддержки по обеспечению инженерными коммуникациями и транспортным сообщением, по разработке и утверждению документации по планировке территории	подготовка к возведению объектов капитального строительства – привязка к местности дает уверенность в том, что здание не будет стоять на красной линии или в запрещенной зоне
наложение границ участков, учтенных в ЕГРН	выявление свободных пространств
наличие вкрапленных и бесхозного имущества	увеличение рыночной привлекательности земельного участка
неточность геодезической, топографической и картографической основ	

Составлено по результатам анализа

### *Заключение*

В настоящее время, к сожалению, отмечаются неблагоприятные факторы в развитии землепользований, на что влияют:

- высокие цены на кадастровые работы;
- завышение кадастровой стоимости и ставки земельного налога;
- увеличение стоимости проезда к территориям;
- увеличение стоимости энергоресурсов.

Землепользованиям граждан необходима поддержка государства в рамках реализации:

- программ транспортной доступности;
- территориального планирования и планировки территории;
- инженерного обустройства территорий;
- внедрения мер для обеспечения безопасной жизнедеятельности и охраны имущества граждан в некоммерческих объединениях;
- внедрения мер для обеспечения экологической безопасности при землепользовании.

### **Библиографический список:**

1. Аврунев Е.И. К вопросу об оценке качества межевания земельных участков / Е.И. Аврунев, И.А. Гиниятов, М.В. Метелева // Интерэкспо ГЕО -

Сибирь-2013: IX Междунар. науч. конгр.: Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов в 4 т., 15-26 апреля 2013 г. – Новосибирск: СГГА, 2013. – Т. 3. - С. 43–50.

2. Варламов А.А. Земельный кадастр в 6 т. Т. 3. Государственная регистрация и учет земель / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: Колос, 2006.

3. Варламов А.А. Организация и планирование кадастровой деятельности: учебник. – М.: Форум: НИЦ ИНФРА-М, 2015. – 192 с.

4. Всероссийская сельскохозяйственная перепись 2016 года. Предварительные итоги по Пензенской области (Число и общая площадь земли в расчете на один объект переписи). Пенза: Пензастат, 2016.

5. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области в 2015 году / Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области. 2016.

6. Карпик А.П. Применение сведений государственного кадастра недвижимости для решения задач территориального планирования // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. 2013. № 6. – С. 112-117.

*Оригинальность 88%*