

УДК 332.1

DOI 10.51691/2500-3666\_2021\_6\_8

***АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО  
УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МУНИЦИПАЛЬНОМ  
ОБРАЗОВАНИИ «ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ»***

***Миниянова А.А.,***

*Студент,*

*Уральский государственный экономический университет,*

*Россия, Екатеринбург*

***Лукашенко Т.Р.,***

*К.э.н., доцент,*

*Уральский государственный экономический университет,*

*Россия, Екатеринбург*

**Аннотация**

Данная статья посвящена анализу современного состояния системы государственного кадастрового учета земельных участков в муниципальном образовании «город Екатеринбург». В работе проведен анализ процесса организации государственного кадастрового учета на территории муниципального образования. Определены основные проблемы при осуществлении кадастрового учета земельных участков, а также предложены рекомендации по их решению. Обоснована экономическая эффективность предложенных мероприятий.

**Ключевые слова:** земельный участок, государственный кадастровый учет, кадастр, муниципальное образование.

***ANALYSIS OF THE ORGANIZATION OF STATE CADASTRAL  
REGISTRATION OF LAND PLOTS IN THE MUNICIPAL FORMATION «CITY  
OF YEKATERINBURG»***

***Miniyanova A. A.,***

*Student,*

*Ural State University of Economics,*

*Russia, Yekaterinburg*

***Lukashenok T. R.***

*PhD, Associate Professor,*

*Ural State University of Economics,*

*Yekaterinburg, Russia*

### **Annotation**

This article is devoted to the analysis of the current state of development of the state cadastral registration of land plots in the municipal formation "city of Yekaterinburg". The paper identifies the main problems in the organization of cadastral registration of land plots, as well as offers recommendations for their solution.

**Keywords:** land plot, state cadastral registration, cadastre, municipal formation.

В век цифровых технологий бурно развиваются технологии, в том числе и в сфере кадастрового учета. Тем не менее, до сих пор в организации кадастрового учета земельных участков выявляется большое число проблем: значительное количество земельных участков до настоящего времени остаются неучтенными, при этом для некоторых из них не определена категория земель, отсутствует эффективный механизм рассмотрения кадастровых споров. Данными обстоятельствами обуславливается актуальность данного исследования.

Рассмотрим систему организации государственного кадастрового учета земельных участков на примере МО «город Екатеринбург».

Площадь земель, на котором располагается муниципальное образование город Екатеринбург, составляет 114289 га.

Согласно данным Филиала Росреестра по УФО, в Екатеринбурге на 01.01.2020 год на кадастровом учете состоит 126,7 тыс.земельных участков. При этом на территории города есть один участок земли водного фонда, один – лесного фонда, 10 участков – земли промышленности, 88 – земли сельскохозяйственного назначения. Основную долю составляют участки населенных пунктов – 99,92 %.

Если рассматривать земельные участки по площади, то земли водного и лесного фонда незначительны. Наибольшую долю составляют земли населенных пунктов 99,94 % в составе земель муниципального образования и 26,59 % от земель данной категории Свердловской области (таблица 1).

Таблица 1 – Площадь земельных участков, состоящих на кадастровом учете в МО город Екатеринбург на 01.01.2021, тыс.га<sup>1</sup>

Виды учтенных земель	Площадь земельных участков, тыс.га	В % от:	
		общей площади земель МО	общей площади земель данной категории в Свердловской области
Земли водного фонда	0	0,00	0
Земли лесного фонда	0	0,00	0
Земли населенных пунктов	111,91	99,94	26,59
Земли особо охраняемых территорий и объектов	0	0,00	0
Земли промышленности	0,04	0,04	0,01
Земли сельскохозяйственного назначения	0,03	0,03	0
Общий итог	111,98	100,00	0,57

Уменьшилась площадь земель под городскими лесами за 2019 г. на 0,9 тыс. га, при этом площадь городских лесов была переведена в земли особо охраняемых природных территорий (ООПТ) в связи с изменением

<sup>1</sup> Составлено авторами по [8; 10].

разрешенного использования по причине изменения (уточнения) границ населенных пунктов.

Уменьшение площади земель, занятых сельскохозяйственными угодьями, наблюдалось на 0,2 тыс. га, что связано с переводом земель в несельскохозяйственные угодья, в большей степени под застроенные территории в соответствии с распоряжениями (постановлениями) органов местного самоуправления.

Увеличение площади земель под дорогами отмечено на 0,1 тыс. га.

В 2019 году было зарегистрировано в муниципальную собственность ГО муниципальное образование «город Екатеринбург» 1,0 тыс. га.

За последние годы в документах, регламентирующих земельные отношения на территории ГО МО Екатеринбург, произошли существенные изменения.

Так, в 2019 году новой редакции изложена карта градостроительного зонирования территории ГО МО «город Екатеринбург». Продлен до 10 лет срок перераспределения полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Свердловской области по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (то есть до 1 января 2025 г.) [5]. В новой редакции изложена схематическая карта границы ГО муниципальное образование «город Екатеринбург» [6; 9].

Приказом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 29 октября 2014 г. № П/347 «Об утверждении кадастрового деления кадастрового округа «Свердловский» (66) на кадастровые районы и кадастрового деления кадастровых районов» МО город Екатеринбург был разделен на 4069 кадастровых кварталов [11]. Учетный номер муниципального образования 41.

По согласованию с Росреестром внесены изменения в количество кадастровых кварталов. Из перечня учетных номеров кадастровых кварталов исключены кадастровые кварталы, дублирующие сведения других кадастровых Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

кварталов, в том числе по кадастровому району «Екатеринбургский» кадастровые кварталы с номерами 66:41:0508093, 66:41:0102044, 66:41:0513057.

Количество земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, по состоянию на 01.01.2020 г. составляет 1 336 046, из них:

- местоположение границ установлено – 1 225 563;
- местоположение границ не установлено – 110 483 (рисунок 1).

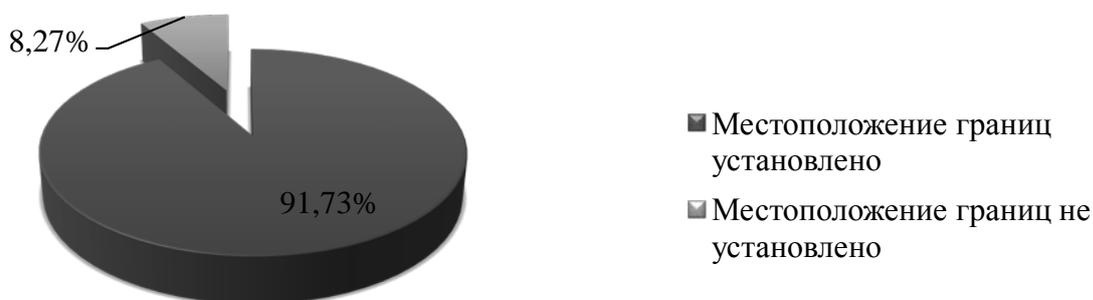


Рисунок 1 – Структура земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, по критерию установления границ участков по состоянию на 01.01.2020 г., %<sup>2</sup>

Сведения о земельных участках, содержащиеся в ЕГРН, по категориям земель и сведения о количестве земельных участков, в отношении которых осуществлены учетные действия, представлены в таблицах 2 и 3.

Таблица 2 – Сведения о земельных участках, содержащиеся в ЕГРН, по категориям земель по состоянию на 31 декабря 2019 г. <sup>3</sup>

Наименование категорий земель	Количество земельных участков		
	всего	из них земельные участки, местоположение границ которых установлено	из них земельные участки, местоположение границ которых не установлено
Земли сельскохозяйственного назначения	241 208	205 897	35 311
Земли населенных пунктов	1 081 772	1 008 778	72 994

<sup>2</sup> Составлено авторами по [10].

<sup>3</sup> Составлено авторами по [10].

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	9 092	8 314	778
Земли особо охраняемых территорий и объектов	1 185	1 101	84
Земли лесного фонда	843	682	161
Земли водного фонда	83	55	28
Земли запаса	1 144	594	550
Сведения о категории земель отсутствуют	719	142	577

Больше всего среди участков, границы которых не установлены, земель населенных пунктов (72,99 тыс. участков) и земель сельскохозяйственного назначения (35,3 тыс.участков). О 577 земельных участков сведения отсутствуют.

Таблица 3– Количество земельных участков, в отношении которых за период январь – декабрь 2019 г. осуществлены учетные действия<sup>4</sup>

ВСЕГО	Поставлены на учет	Внесены как ранее учтенные	Сняты с учета	Внесены сведения о местоположении границ
				количество
104 238	27 078	996	1 193	34 269

За 2019 г. проведена масштабная работа по кадастровому учету 104,2 тыс.земельных участков, расположенных в МО город Екатеринбург. Однако, большое количество участков остаются без необходимой учетной информации.

В 2019 году принято 63 постановления Администрации города Екатеринбурга о подготовке проектов планировки и проектов межевания территории суммарной площадью 3 939 гектаров, 62 постановления

<sup>4</sup> Составлено авторами по [10].

Администрации города Екатеринбурга об утверждении проектов планировки и проектов межевания территории суммарной площадью 4 060 гектаров.

В соответствии с поручением по протоколу селекторного совещания по вопросам повышения качества данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) был подготовлен план – график верификации сведений ЕГРН в унаследованных информационных системах на 2019 – 2020 гг., в рамках которого проводились мероприятия, связанные с приведением в соответствие сведений ЕГРН и Государственного лесного реестра (ГЛР) о земельных участках с категорией земель – «земли лесного фонда». Были устранены следующие виды ошибок: «Отсутствие категории земель»; «Связь с «исходными» объектами недвижимости»; «Статус сведений об «исходных» земельных участках (не «архивные»)»; «Несоответствие статуса сведений об объекте недвижимости и наличия/отсутствия даты снятия с кадастрового учета». Помимо этого, в процессе устранения находится следующее: «Несоответствие сведений о категории земель земельного участка в Автоматизированной информационной системе Государственного кадастра недвижимости (УИС ГКН) и Автоматизированной информационной системе Реестр прав (УИС РП)»; «Несоответствие сведений о площади земельных участков в УИС ГКН и УИС РП»; «Несоответствие сведений о виде объектов капитального строительства ОКС в УИС ГКН и УИС РП – для регионов, эксплуатирующих АИС «Юстиция» [2].

Проведена работа по исключению из ЕГРН сведений о земельных участках в порядке, предусмотренном пунктом 181 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 [3; 12]: общее количество ошибок – 3040, исправлено – 3040.

Отделом нормализации баз данных Росреестра отработано 6153 текущих ошибок по земельным участкам, расположенным на территории города Екатеринбурга, а именно:

– способ образования земельного участка;

- устранение пересечений земельного участка;
- сведения о правах;
- тип площади;
- сведения о дублях земельного участка;
- восстановить архивные земельные участки, либо присвоить статус «архивный»;
- привести в соответствие адрес земельного участка;
- внесение реквизитов документов основания.

По результатам анализа системы организации государственного кадастрового учета земельных участков муниципального образования город Екатеринбург выявлены проблемы и определены пути их решения [1; 14; 15] (таблица 4).

Таблица 4 – Мероприятия по решению существующих проблем в части ведения государственного кадастра земельных участков муниципального образования «город Екатеринбург»<sup>5</sup>

Текущее состояние	Проблема	Решение
Уменьшается площадь лесов, что может негативно повлиять на экологию муниципального образования (МО) [7].	Неэффективная стратегия управления земельным фондом МО, которая приводит к соответствующим изменениям в земельном кадастре.	Рекомендуется отказаться от перевода земель лесного фонда и земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов, и решить проблему нехватки территории расширением границ города.
Уменьшается площадь земель сельскохозяйственного назначения.		
Большое количество земельных участков, границы которых не установлены.	Неэффективная в части сроков организация постановки на учет земельных участков. Недостаток (в некоторых случаях отсутствие) сведений об участках. Неточность данных кадастровых инженеров,	Необходимо установить границы указанных участков и внести сведения в кадастр. Ускорить организацию постановки на учет земельных участков и внесению изменений в учетную документацию посредством использования

<sup>5</sup> Составлено авторами.

Отсутствие сведений о 577 земельных участках в границах МО город Екатеринбург.	вызванная применением отличительных программ и оборудования.	инструментов цифровизации (специальных программ, технологий искусственного интеллекта, роботов-помощников по обработке сообщений граждан по вопросам постановки на учет земельных участков). Для каждой конкретной операции учета необходимо использовать единую систему приборов, комплекс программного обеспечения во избежание отличий в учетных данных.
Постановка на кадастровый учет осуществляется на протяжении 10 дней, соответственно, чтобы внести сведения по всем земельным участкам муниципального образования потребуется не один год.	Законодательство предусматривает срок постановки на кадастровый учет в течение 10 дней. Существующие процессы и технологии не позволяют ускорить процесс постановки на кадастровый учет земельных участков. Неэффективное в части сроков межведомственное взаимодействие по вопросам постановки на учет земельных участков.	На законодательном уровне сократить срок постановки земельных участков на кадастровый учет вдвое (до 5 рабочих дней) за счет совершенствования программного обеспечения и средств автоматизации кадастрового учета и иных средств цифровизации [4; 13].

Рассмотрим более подробно одно из предложенных мероприятий. Так, например, за счет автоматизации можно сократить время кадастрового учета с 10 дней до 5 дней. Рассчитаем эффективность от внедрения средств совершенствования автоматизации кадастровой учетной работы.

Так, за 2020 г. было подвергнуто учету 2 участка земель сельскохозяйственного назначения, 2432 участка земель населенных пунктов, 1 участок – земли промышленности. Всего учету было подвергнуто 2436 земельных участков.

Экономическая эффективность определяется по двум показателям:

а) Эффект – выраженный в стоимостной (денежной) форме, результат каких-либо действий:

$$\mathcal{E} = P - Z, \quad (1)$$

где P – результат;

Z – затраты на мероприятие.

б) Эффективность определяется отношением результата (эффекта) к затратам, обеспечивающим его получение:

$$\mathcal{E}f = \mathcal{E} / Z. \quad (2)$$

Для расчета данных показателей необходимо рассчитать затраты на реализацию предлагаемого проекта по совершенствованию цифровизации учета.

В среднем на подключение дополнительных модулей учетной работы филиалом Росреестра в Екатеринбурге расходуется 50-100 тыс. руб.

Предлагается усовершенствовать алгоритмы в модулях «учтенные» и «не учтенные участки»; «установление границ» и «участки с неустановленными границами»; «поставленные на учет» и «снятые с учета»; «прочие участки (аннулированные, временные и другие). Всего 4 модуля по 50 тыс. руб. (200 тыс. руб.) потребуется на совершенствование системы до состояния, исключающего дублирование информации об одном и том же участке в разных базах, автоматический перевод и консолидация всех данных будет также храниться в истории изменения участков (таблица 5).

Таблица 5 – Расчет затрат на внедрение мероприятий, руб.

Виды затрат	Расчет	Сумма, руб.
Совершенствование программных модулей автоматизации кадастрового учета	Всего 4 модуля по 50 тыс.руб.=200 тыс.руб.	200000
Обучение 2 специалистов по работе в измененной программе	Всего 2 специалиста по 3 тыс.руб. за дистанционный курс по обучению нововведениям в программе	6000
Итого		206000

В случае усовершенствования модулей учета по оценкам экспертов время учетной работы можно сократить, как минимум вдвое.

Соответственно, если непосредственно на учетную работу по одному участку уходило около 4 часов времени специалиста, а потребитель получал пакет документов только через 10 дней, то теперь гражданин будет ожидать 5 дней.

Изменение показателей представлено в таблице 6.

Таблица 6 – Расчет эффективности мероприятий

Показатели	2020	После внедрения мероприятий	Изменение
Количество земельных участков, подвергнувшихся учету, ед.	2436	2436	0
Время учетной работы на учет по одному участку, ч.	4	2	-2
Средняя стоимость часа работы, руб.	360	360	0
Период до выдачи пакета документов потребителю, дн.	10	5	-5
Затраты на учетную работу, руб.	3507840	1753920	-1753920

Результатом внедрения данного мероприятия будет экономия 1,754 млн. руб.

Экономический эффект составит:

$$\mathcal{E} = 1753920 - 206000 = 1547920 \text{ руб.}$$

Экономическая эффективность:

$$\mathcal{E}f = 1547920 / 206000 = 7,5.$$

Таким образом, затраты на мероприятия покроются в 7,5 раз, что делает их высокоэффективными.

Представленные рекомендации позволят значительно усовершенствовать организацию государственного кадастрового учета в МО «город Екатеринбург».

#### Библиографический список:

1. Ахмедов А.Д. Организация и пути совершенствования государственного кадастрового учета земельных участков Волгоградской

области // Приоритетные научные исследования и инновационные технологии в АПК: наука – производству: материалы Национальной научно-практической конференции. - 2019. - С. 249-254.

2. Воробьев А.В. Актуализация сведений Единого государственного реестра недвижимости // Научные основы природообустройства России: проблемы, современное состояние, шаги в будущее: материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 55-летию эколого-мелиоративного факультета. - Волгоград, 2020. - С. 234-239.

3. Евтушенко С.В., Сорокопудова К.И. Анализ причин реестровых ошибок в отношении земельных участков г. Зеленогорск // Системный анализ и синтез моделей научного развития общества: сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. - Стерлитамак, 2021. - С. 108-111.

4. Едчик Е.В., Пустовгаров В.И., Ясевич Е.П. Совершенствование подготовки документации в отношении земельных участков для государственного кадастрового учета // International Journal of Professional Science. 2019. № 9. С. 31-37.

5. Закон Свердловской области от 12.12.2019 № 132-ОЗ "О внесении изменения в статью 2 Закона Свердловской области "О перераспределении отдельных полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципального образования "город Екатеринбург" и органами государственной власти Свердловской области и о внесении изменений в Закон Свердловской области "Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://midural.ru/> (Дата обращения 17.06.2021)

6. Закон Свердловской области от 12.12.2019 № 131-ОЗ "О внесении изменения в приложение 47 к Закону Свердловской области "О границах муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

области" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://midural.ru/> (Дата обращения 17.06.2021)

7. Киценко А.А., Романчиков А.Ю., Ковязин В.Ф. Значение инфраструктуры лесов для кадастровой оценки лесных земель // Управление земельно-имущественным комплексом в условиях цифровизации агропромышленного производства: Материалы Всероссийской научно-практической конференции. ФГБОУ ВО «Пермский государственный аграрно-технологический университет имени академика Д.Н. Прянишникова». - 2020. - С. 98-101.

8. Официальный сайт Администрации МО «город Екатеринбург» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [ekaterinburg.rf](http://ekaterinburg.rf). (Дата обращения 17.06.2021)

9. Отчет Главы Екатеринбурга о результатах его деятельности и деятельности Администрации города Екатеринбурга, в том числе о решении вопросов, поставленных Екатеринбургской городской Думой, за 2019 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [ekaterinburg.rf](http://ekaterinburg.rf). (Дата обращения 17.06.2021)

10. Официальный сайт Росреестра [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/site/> (Дата обращения 17.06.2021)

11. Приказ ФГБУ «ФКП Росреестра» от 29 октября 2014 г. № П/347 «Об утверждении кадастрового деления кадастрового округа «Свердловский» (66) на кадастровые районы и кадастрового деления кадастровых районов» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/site/> (Дата обращения 17.06.2021)

12. Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем  
Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения 17.06.2021)

13. Хабарова И.А., Хабаров Д.А., Кондратьев М.А., Быконя К.М. Постановка земельных участков на государственный кадастровый учёт с применением геоинформационных технологий // Московский экономический журнал. - 2021. - № 2.

14. Хабарова И.А., Хабаров Д.А., Слободина А.В., Калоева А.А. Совершенствование методики осуществления государственного кадастрового учета в РФ // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. - 2020. - № 5. - С. 4.

15. Чернова У.Ю. Основные проблемы развития Единого государственного реестра недвижимости // Дневник науки. - 2019. - № 9 (33). - С. 26.

*Оригинальность 91%*