



Столыпинский  
вестник

Научная статья

Original article

УДК 502.173(571.122)+711.52

**К ВОПРОСУ О СОВРЕМЕННЫХ ПРОБЛЕМАХ В  
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ И КАДАСТРАХ**

**ON THE ISSUE OF MODERN PROBLEMS OF LAND MANAGEMENT AND  
CADASTRE**

**Петухова Анастасия Алексеевна**, студент 3 курса, кафедра геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский Индустриальный университет» (625001 Россия, г. Тюмень, ул. Луначарского д.2), тел. 8(800)700-57-71, petukhovaanastasia.a19@yandex.ru.

**Petukhova Anastasia Alekseevna**, 2nd year student, Department of Geodesy and Cadastral Activities, Industrial University of Tyumen (625001 Russia, Tyumen, Lunacharskystr.2), tel. 8(800)700-57-71, petukhovaanastasia.a19@yandex.ru .

**Аннотация.** В настоящее время вопрос о землеустройстве и кадастрах играет важную роль. Так как все меняется, в ходе оформлений документации выявляются ошибки, поэтому требуется разработка новых подходов для осуществления процессов управления земельными ресурсами, основываясь на всплывающих проблемах. Со стороны правового регулирования земля с экономической стороны выступает как объект хозяйственной деятельности, является материальной базой любого производственного процесса, органически выступая источником удовлетворения потребностей человека. Но с экологической

стороны земля является природным объектом, который взаимодействует с другими объектами природы.

**Abstract.** Currently, the issue of land management and cadastres plays an important role. Since everything is changing, errors are revealed during the execution of documentation, therefore, the development of new approaches for the implementation of land administration processes, based on emerging problems, is required. From the side of legal regulation, the land from the economic side acts as an object of economic activity, is the material base of any production process, organically acting as a source of satisfaction of human needs. But from the ecological point of view, the earth is a natural object that interacts with other objects of nature.

**Ключевые слова:** Землеустройство, кадастр, проблемы, земельный участок, документация.

**Keywords:** Landmanagement, cadastre, problems, landplot, documentation.

Актуальные проблемы землеустройств и кадастров на современном этапе полностью не лишены недостатков. Несмотря на принятый акт ФЗ №78 «О землеустройстве», описывающий общие формулировки, трактование которых часто бывают неоднозначны.

Поэтому изучение проблем по землеустройству и кадастрам в нормативно-правовых, организационных документах, позволит рассмотреть возможности по их решению, а также определить перспективу развития работ по землеустройству и совершенствованию создания земельного кадастра.

В России находятся богатейшие природные ресурсы. К ним относятся огромные земельные территории площадью 1,7 млрд. га, которые требуют правильного использования, а также строгого качественного и количественного учета.

Учёт земель выполняет государственный земельный кадастр. Для решения возникших проблем в 2002 по 2007 год государство ввело федеральную программу, которая была направлена на создание системы государственного учета недвижимости и кадастров, но к сожалению это никак не

помогло.

На сегодняшний день в России существует кадастр недвижимости, изменение которого проводилось неоднократно, чтобы решить многочисленные проблемы, которые возникли у физических и юридических лиц при осуществлении кадастрового учета земли.

В данный момент проблема ведения землеустройства и кадастров, так как в нашей стране потенциал реализуется очень медленно, препятствуя как социальному, так и экономическому развитию очень актуальна и привели к следующим проблемам землеустройства:

**1. Неполное представление земельного кадастра.**

Наличие сведений о земельных участках, находящихся в законном пользование составляет всего 10%, это означает, что в Едином государственном реестре земель находятся сведения о земельных участках, которые были поставлены на кадастровый учет по заявительному принципу.

**2. Отсутствие сведений об охраняемых территориях.**

В государственном кадастре практически отсутствуют сведения о зонах и полосах особого использования, построенных раньше 2000 года. По этой причине безопасность населения, проживающего рядом с такими охранными или санитарно-защитными зонами, не обеспечивается.

**3. Отсутствие геодезических данных о точных границах муниципальных и федеральных земель, населенных пунктов и особых зон.**

Проблема заключается в том, что федеральным законодательством не установлено преимущество точных границ над ориентировочными. Из-за этого границы тех участков, которые были поставлены на учет ранее, с возможно ошибочной их установкой, имеют преимущество над смежными участками. Поэтому при их оформлении смежных с ними участков возникают проблемы, когда собственнику отказывают в регистрации вновь образованного участка из-за пересечения его границ со смежными участками, учтенными ранее. Причины наложения границ, это формирование разными кадастровыми инженерами, а также плохой уровень качества геодезической основы.

**4. Кадастровые ошибки и погрешности, содержащиеся в сведениях о недвижимых объектах.**

Причиной этому является ручное введение характеристик участка и сложности при проверке данной информации, которая содержится в различных источниках. При технических ошибках: опечатки, описки, арифметические, грамматические ошибки, кадастровые ошибки, которые допустил кадастровый инженер, подлежат обязательному исправлению на основании решения суда, органа Росреестра или заявления, поданного заинтересованным заявителем в установленной форме.

**5. Не определен статус геодезических сетей.**

Суть проблемы в том, что Росреестр не может определить их статус, к чему они относятся, к сервитуту, движимому или же недвижимому имуществу. Из-за этого старые геодезические сети никто не охраняет, они не стоят на балансе ни в одной организации, за их рабочим состоянием никто не следит.

**6. Стоимость кадастровых услуг.**

Законодательство не устанавливает порядок ценообразования на кадастровые услуги. По отношению к общей стоимости объекта стоимость кадастровых работ доходит до 2-5 %. Особенно финансовая нагрузка влияет на сельскохозяйственные, промышленные земельные участки принадлежащие организациям, так как в их распоряжении находятся сотни земельных участков. Из-за этого только около 20% всех участков поставлены на учёт.

**7. Устаревшие картографические материалы.**

В настоящее время топографические карты значительно устарели, а материалы космической съемки в масштабе 1:5000 имеют точность в 5 раз ниже, чем соответствующие кадастровые работы и из-за этого не могут использоваться для создания цифровой картографической основы кадастра.

Из этого следует, что корректировка Закона о землеустройстве должна обязательно быть произведена, которая позволит превратить систему землеустроительных мероприятий в основной инструмент баланса частных и

публичных интересов при использовании земельных ресурсов, как в сельском хозяйстве, так и в иных секторах экономики.

### Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018). ( дата обращения: 21.12.2022)
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018). ( дата обращения: 21.12.2022)
3. Медведев, В. Ю. Обоснование стоимости земельных участков, выставляемых на торги в Тюменской области / В. Ю. Медведев, Т. В. Авилова // Современные проблемы земельно-кадастровой деятельности, урбанизации и формирования комфортной городской среды : Сборник докладов Международной научно-практической конференции. В 2-х томах, Тюмень, 23 мая 2019 года / Отв. редактор А.В. Кряхтунов. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2019. – С. 268-274. – EDN DUJBZQ.
4. Ermakova, A. M. The main prerequisites and factors of sustainable development of the agro-industrial complex of the region / A. M. Ermakova, T. V. Avilova, T. S. Nurullina // Improving Energy Efficiency, Environmental Safety and Sustainable Development in Agriculture : International Scientific and Practical Conference, Saratov, 20–24 октября 2021 года. – Saratov: Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова, 2022. – P. 46. – DOI 10.1088/1755-1315/979/1/012046. – EDN WNOHNX.
5. Cherezova, N. Problems of using flooded and morned areas on the example of the city district city of Tyumen region / N. Cherezova, T. Avilova // E3S Web of Conferences : 22, Voronezh, 08–10 декабря 2020 года. – Voronezh, 2021. – DOI 10.1051/e3sconf/202124403001. – EDN SUFUSK.
6. Avilova, T. Existing problems of emergency housing and their impact on the development of the city / T. Avilova, N. Cherezova // E3S Web of

- Conferences : 22, Voronezh, 08–10 декабря 2020 года. – Voronezh, 2021. – DOI 10.1051/e3sconf/202124406008. – EDN WHPEUE.
7. Ermakova, A. Analysis of the current state and features of natural resource potential management / A. Ermakova, L. Oznobihina, T. Avilova // E3S Web of Conferences : Key Trends in Transportation Innovation, KTTI 2019, Khabarovsk, 24–26 октября 2019 года. – Khabarovsk: EDP Sciences, 2020. – P. 3005. – DOI 10.1051/e3sconf/202015703005. – EDN UMTTBVY.
  8. Avilova, T. Eliminating the problem of emergency housing using the example of the city of Omsk / T. Avilova, L. Oznobihina, A. Ermakova // E3S Web of Conferences : Topical Problems of Green Architecture, Civil and Environmental Engineering, TPACEE 2019, Moscow, 20–22 ноября 2019 года. – Moscow: EDP Sciences, 2020. – P. 08010. – DOI 10.1051/e3sconf/202016408010. – EDN MYKYJJ.
  9. Авилова, Т. В. Необходимость учета экологических факторов при оценке объектов недвижимости на примере города Тобольск / Т. В. Авилова // International Agricultural Journal. – 2021. – Т. 64. – № 1. – С. 18. – DOI 10.24411/2588-0209-2021-10287. – EDN JIХНMT.
  10. Авилова, Т. В. К вопросу об экономической оценке земли в городских условиях / Т. В. Авилова, О. А. Карагодина // Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования : Материалы II Международной научно-практической конференции, Тюмень, 23 ноября 2018 года / Под ред. А.М. Олейника, М.А. Подковыровой. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2019. – С. 9-12. – EDN ZYQPPV.
  11. Авилова, Т. В. К вопросу о состоянии и качестве городских земель и основные направления использования результатов их оценки / Т. В. Авилова // Современные проблемы земельно-кадастровой деятельности, урбанизации и формирования комфортной городской среды : Сборник докладов Международной научно-практической конференции. В 2-х томах, Тюмень, 23 мая 2019 года / Отв. редактор А.В. Кряхтунов. –

- Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2019. – С. 13-20. – EDN RMFMQW.
12. Симонян, Г. М. К вопросу об эффективном использовании земель на примере Тюменской области / Г. М. Симонян, Т. В. Авилова // Современные проблемы земельно-имущественных отношений, урбанизации территории и формирования комфортной городской среды : Сборник докладов Международной научно-практической конференции, Тюмень, 27 апреля 2021 года / Отв. редактор А.В. Кряхтунов. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2022. – С. 203-211. – EDN RXXIMT.
  13. Авилова, Т. В. К вопросу о своевременности учета экологических факторов при оценке объектов недвижимости на примере города Тобольск / Т. В. Авилова // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7. – № 3. – DOI 10.55186/2413046X\_2022\_7\_3\_161. – EDN EETNNZ.
  14. Авилова, Т. В. К вопросу о состоянии и использованию земель на примере Юргинского района Тюменской области / Т. В. Авилова, Г. М. Симонян // Водные ресурсы - основа глобальных и региональных проектов обустройства России, Сибири и Арктики в XXI веке : Сборник статей национальной научно-практической конференции с международным участием, Тюмень, 19–20 марта 2021 года. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2021. – С. 394-399. – EDN FTVVUB.
  15. Авилова, Т. В. К вопросу о проблемах оформления автомобильных дорог в муниципальную собственность на основании генерального плана на примере города Тюмени / Т. В. Авилова, Н. В. Черезова // Московский экономический журнал. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10171. – EDN CGRSXY.
  16. Авилова, Т. В. К вопросу об актуальности учета экологических факторов при оценке объектов недвижимости на примере города Тобольск / Т. В. Авилова // International Agricultural Journal. – 2021. – Т. 64. – № 5. – DOI



10.24412/2588-0209-2021-10365. – EDN QMYVQK.

17. Ознобихина, Л. А. Основы природопользования / Л. А. Ознобихина, А. М. Ермакова, Т. В. Авилова. – Тюмень : Тюменский индустриальный университет, 2020. – 116 с. – ISBN 978-5-9961-2183-0. – EDN JTVVUO.
18. Авилова, Т. В. Учет экологических факторов при оценке объектов недвижимости города Тобольска / Т. В. Авилова // International Agricultural Journal. – 2020. – Т. 63. – № 6. – С. 12. – DOI 10.24411/2588-0209-2020-10237. – EDN SPRQVF.

### References

1. The Town-planning Code of the Russian Federation of 29.12.2004 N 190-FZ (as amended on 03.08.2018) (with amendments and additions, intro. effective from 01.09.2018). ( accessed: 12/21/2022)
2. The Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 N 136-FZ (as amended on 03.08.2018) (with amendments and additions, intro. effective from 01.10.2018). ( accessed: 12/21/2022)
3. Medvedev, V. Yu. Justification of the cost of land plots put up for auction in the Tyumen region / V. Yu. Medvedev, T. V. Avilova // Modern problems of land cadastral activity, urbanization and the formation of a comfortable urban environment: Collection of reports practical conference. In 2 volumes, Tyumen, May 23, 2019 / Ed. editor A.V. Kryakhtunov. - Tyumen: Tyumen Industrial University, 2019. - P. 268-274. -EDN DUJBZQ.
4. Ermakova, A. M. The main prerequisites and factors of sustainable development of the agro-industrial complex of the region / A. M. Ermakova, T. V. Avilova, T. S. Nurullina // Improving Energy Efficiency, Environmental Safety and Sustainable Development in Agriculture : International Scientific and Practical Conference, Saratov, October 20–24, 2021. – Saratov: Saratov State Agrarian University. N.I. Vavilova, 2022. - P. 46. - DOI 10.1088/1755-1315/979/1/012046. – EDN WNOHNX.
5. Cherezova, N. Problems of using flooded and morned areas on the example of the city district city of Tyumen region / N. Cherezova, T. Avilova // E3S Web



- of Conferences : 22, Voronezh, December 08–10, 2020. – Voronezh, 2021. – DOI 10.1051/e3sconf/202124403001. – EDN SUFUSK.
6. Avilova, T. Existing problems of emergency housing and their impact on the development of the city / T. Avilova, N. Cherezova // E3S Web of Conferences : 22, Voronezh, December 08–10, 2020. – Voronezh, 2021. – DOI 10.1051/e3sconf/202124406008. – EDN WHPEUE.
  7. Ermakova, A. Analysis of the current state and features of natural resource potential management / A. Ermakova, L. Oznobihina, T. Avilova // E3S Web of Conferences: Key Trends in Transportation Innovation, KTTI 2019, Khabarovsk, 24– October 26, 2019. – Khabarovsk: EDP Sciences, 2020. – P. 3005. – DOI 10.1051/e3sconf/202015703005. – EDN UMTTBY.
  8. Avilova, T. Eliminating the problem of emergency housing using the example of the city of Omsk / T. Avilova, L. Oznobihina, A. Ermakova // E3S Web of Conferences : Topical Problems of Green Architecture, Civil and Environmental Engineering, TPACEE 2019, Moscow, November 20–22, 2019. – Moscow: EDP Sciences, 2020. – P. 08010. – DOI 10.1051/e3sconf/202016408010. – EDN MYKYJJ.
  9. Avilova, T. V. The need to take into account environmental factors in the assessment of real estate objects on the example of the city of Tobolsk / T. V. Avilova // International Agricultural Journal. - 2021. - T. 64. - No. 1. - P. 18. - DOI 10.24411/2588-0209-2021-10287. – EDN JIXHMT.
  10. Avilova, T. V. To the question of the economic assessment of land in urban conditions / T. V. Avilova, O. A. Karagodina // Actual problems of geodesy, cadastre, rational land and nature management: Proceedings of the II International Scientific and Practical Conference , Tyumen, November 23, 2018 / Ed. A.M. Oleinik, M.A. Podkovyrova. - Tyumen: Tyumen Industrial University, 2019. - P. 9-12. – EDN ZYQPPV.
  11. Avilova, T. V. On the issue of the state and quality of urban lands and the main directions for using the results of their assessment / T. V. Avilova // Modern problems of land cadastral activity, urbanization and the formation of

- a comfortable urban environment: Collection of reports of the International Scientific and practical conference. In 2 volumes, Tyumen, May 23, 2019 / Ed. editor A.V. Kryakhtunov. - Tyumen: Tyumen Industrial University, 2019. - P. 13-20. – EDN RMFMQW.
12. Simonyan, G. M. On the issue of efficient use of land on the example of the Tyumen region / G. M. Simonyan, T. V. Avilova // Modern problems of land and property relations, urbanization of the territory and the formation of a comfortable urban environment: Collection of reports of the International scientific and practical conference, Tyumen, April 27, 2021 / Ed. editor A.V. Kryakhtunov. - Tyumen: Tyumen Industrial University, 2022. - P. 203-211. – EDN RXXIMT.
  13. Avilova, T. V. To the question of the timeliness of accounting for environmental factors in the assessment of real estate objects on the example of the city of Tobolsk / T. V. Avilova // Moscow Economic Journal. – 2022. – V. 7. – No. 3. – DOI 10.55186/2413046X\_2022\_7\_3\_161. – EDN EETNNZ.
  14. Avilova, T. V. On the issue of the state and use of land on the example of the Yurginsky district of the Tyumen region / T. V. Avilova, G. M. Simonyan // Water resources - the basis of global and regional projects for the development of Russia, Siberia and the Arctic in XXI century: Collection of articles of the national scientific and practical conference with international participation, Tyumen, March 19–20, 2021. - Tyumen: Tyumen Industrial University, 2021. - P. 394-399. -EDN FTVVUB.
  15. Avilova, T. V. To the question of the problems of registration of highways in municipal ownership on the basis of the master plan on the example of the city of Tyumen / T. V. Avilova, N. V. Cherezova // Moscow Economic Journal. - 2021. - No. 3. - DOI 10.24411/2413-046X-2021-10171. – EDN CGRSXY.
  16. Avilova, T. V. To the question of the relevance of taking into account environmental factors in the assessment of real estate objects on the example of the city of Tobolsk / T. V. Avilova // International Agricultural Journal. -

2021. - Т. 64. - No. 5. - DOI 10.24412/2588-0209-2021-10365. – EDN QMYVQK.

17. Oznobikhina, L. A. Fundamentals of nature management / L. A. Oznobikhina, A. M. Ermakova, T. V. Avilova. - Tyumen: Tyumen Industrial University, 2020. - 116 p. – ISBN 978-5-9961-2183-0. – EDN JTVVUO.
18. Avilova, T.V. Accounting for environmental factors in the assessment of real estate in the city of Tobolsk / T.V. Avilova // International Agricultural Journal. – 2020. – V. 63. – No. 6. – P. 12. – DOI 10.24411/2588-0209-2020-10237. – EDN SPRQVF.

© Петухова А.А., 2023 Научный сетевой журнал «СтолЫпинский вестник» №12/2023

**Для цитирования:** Петухова А.А. Современные методики BIM проектирования как вектор развития инвестиционно-строительного комплекса// Научный сетевой журнал «СтолЫпинский вестник» №12/2023