

В.А.КИСЕЛЕВ, канд. техн. наук, доцент, *Kisselevva@mail.ru*

А.Г.ШАБАЕВ, аспирант, *alex-shabaev@mail.ru*

Национальный минерально-сырьевой университет «Горный», Санкт-Петербург

V.A.KISELEV, PhD in eng. sc., associate professor, *Kisselevva@mail.ru*

A.G.SHABAEV, post-graduate student, *alex-shabaev@mail.ru*

National Mineral Resources University (Mining University), Saint Petersburg

НЕДОСТАТКИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОГО НА ОСНОВЕ ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Рассмотрены основные недостатки ведения государственного кадастра недвижимости и информационного обеспечения со смежными ведомствами. Выявлены и описаны трудности управления земельными ресурсами и возможные причины.

Ключевые слова: земельный участок, управление земельными ресурсами, государственный кадастр недвижимости, землеустройство, информационное обеспечение.

LIMITATIONS MANAGEMENT OF LAND RESOURCES IS BASED ON INFORMATION SUPPORT FOR STATE REAL ESTATE CADASTRE

The main problems of the state cadastre of real estate information management with related departments. Identified and described shortcomings of land management and the possible cause.

Key words: land, land management, state real estate cadastre, information provision.

В соответствии с Федеральным Законом № 221-ФЗ Государственный кадастр недвижимости (ГКН) представляет собой систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.

Одной из основных функций ГКН является информационная, которая состоит в информационном обеспечении граждан, бизнес-сообщества, органов государственной власти и управления достоверными и

юридически значимыми сведениями об объектах недвижимости, их правовом положении и кадастровой стоимости. Современное состояние ГКН характеризуется большим количеством сведений о кадастровых объектах (в первую очередь, о земельных участках), что в совокупности с другой поступающей информацией значительно увеличило объем информации, требующей оперативной обработки. В этой связи многократно возрастает роль информационной функции государственного кадастра недвижимости, особенно в вопросах управления территориями [1]. Однако в настоящее время указанная функция кадастра реализуется неэффективно и не в полном объеме, так как ее осуществление сталкивается со следующими проблемами:

1. При ведении ГКН, разработке градостроительной документации создаются крупномасштабные топографические карты и планы. Кадастровые карты должны быть составлены на единой картографической основе и содержать в графической и текстовой форме кадастровые сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях и т.п. Однако при ведении ГКН, разработке градостроительной документации, создании крупномасштабных топографических карт и планов *используются различные системы координат*. Ситуация осложняется тем, что отсутствуют легитимные открытые ключи перехода и, как следствие, возрастает сложность, трудоемкость и наблюдается недостаточная точность пересчета пространственных данных между различными системами координат [2].

2. Орган кадастрового учета ведет кадастровые карты, которые должны быть предназначены для использования неограниченным кругом лиц (далее – публичные кадастровые карты). Состав сведений публичных кадастровых карт, а также состав сведений иных кадастровых карт и виды таких карт в зависимости от целей их использования устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети Интернет. Тем не менее, в России *отсутствует широкая доступность кадастровых карт* территорий муниципальных образований и территорий субъектов Российской Федерации, что делает их использование крайне затруднительным для органов местного самоуправления при оперативном управлении развитием территорий и разработке градостроительной документации.

3. Все это вместе взятое и заставляет искать новые пути и методы организации обработки информационных потоков, т.е. разработки и внедрения автоматизированных информационных систем. В настоящее время в РФ описание объектов землеустройства (территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется, как минимум, в трех информационных системах (ГКН, Информа-

ционной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИС ОГД) и Государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства). При этом возникает необходимость учитывать *различные требования по документированию данных*, а также принимать во внимание то обстоятельство, что при информационном обмене данными между автоматизированной информационной системой (АИС) ГКН, ИС ОГД и другими информационными системами отсутствует технологически эффективные процедуры и нормативно-правовое обеспечение. В результате при подготовке управленческих решений на уровне субъектов РФ и органов местного самоуправления сведения ГКН не всегда учитываются, что приводит к негативным последствиям при распоряжении земельными ресурсами [3].

4. Земельно-кадастровая информация, вносимая в ГКН, представляет собой совокупность земельно-регистрационной, земельно-учетной и земельно-оценочной информации и предназначается для использования органами государственной власти, а также заинтересованными юридическими и физическими лицами для управления земельными ресурсами и принятия решений. Сведения ГКН подлежат обязательному применению при использовании, восстановлении и охране земель, предоставлении (реализации) и изъятии земельных участков, определении размеров платы за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности предприятий и регионов в целом. Информация об объектах недвижимости поступает в систему в электронном виде, в том числе и о координатах объекта. Перед внесением сведений об объекте в единый кадастр недвижимости информация должна проходить тщательный контроль на корректность семантических и графических данных. При внесении в кадастр сведения об объектах капитального строительства привязываются к сведениям о земельных участках, на которых они располагаются. Для связывания объектов используются их координаты. Следовательно, необходимо предъявлять *особые требования к достоверности и актуальности ка-*

дастровой информации, особенно в условиях перехода к многоукладному землепользованию.

5. В настоящее время Росреестром ведется работа по внедрению современных информационных технологий в ГКН, например, работы по внедрению АИС ГКН. Целью создания и развития АИС ГКН является повышение эффективности принимаемых решений в области земли и недвижимости, а также обеспечение доступности имеющихся сведений. При этом в ряде статей, посвященных проводимым работам, отмечается ряд недостатков, таких как: *низкое качество данных* ГКН и *неудовлетворительный уровень значимости органов местного самоуправления* (МСУ), которые должны интегрировать данные о земельных участках для исчисления земельного налога [1], поскольку именно они заинтересованы в пополнении местного бюджета.

6. Информационное взаимодействие при ведении ГКН является одной из насущных и в то же время одной из самых сложных задач. Связано это с несколькими причинами: 1) за последнее время резко увеличился поток как внешней, так и внутренней информации; 2) в связи с постоянной потребностью улучшения эффективности кадастровых мероприятий необходима более качественная обработка информации; 3) внедрение и развертывание системы ГКН требует унификации данных и упрощения их представления. Одним из главных препятствий в преодолении описанных выше причин, обусловивших недостаточно эффективную реализацию информационной функции кадастра недвижимости, является *отсутствие механизма обратной связи*. Центральный аппарат органа кадастрового учета не располагает всей необходимой информацией о реальных проблемах, складывающихся на местах, а органы региональной власти и местного самоуправления не могут отследить все нововведения в ГКН.

7. Государство все меньше финансирует землеустроительные работы и *переносит заботы о финансовом обеспечении землеустройства на заинтересованных физических и юридических лиц*, в то время как ни одно вы-

сокоразвитое государство, исходя из своих геополитических, социально-экономических и экологических соображений, не отказывается от функции землеустройства как средства управления земельными ресурсами. Система государственного землеустройства включает в себя ГКН как основу технического учета земель, государственный мониторинг земель – как основу актуализации сведений о состоянии земель и непосредственно землеустройство – как основной механизм рационального управления земельным фондом. К сожалению, на сегодняшний день из всей системы государственного землеустройства финансируется только один ее элемент – ГКН, в то время как в развитых европейских странах финансирование всей системы землеустройства осуществляется в полной мере [4].

8. Ускорение темпов развития агропромышленного комплекса и сельского хозяйства выводит использование земельных ресурсов на первый план. В связи с этим *проблема рационального использования земель*, особенно в условиях многообразия форм собственности и хозяйствования на землю, является актуальной и требует разработки комплекса мер по дальнейшей интенсификации землепользований и повышению плодородия почв на основе широкого внедрения достижений науки и передового опыта. В частности, необходимо организовать рациональное и эффективное использование земельных ресурсов во всех категориях хозяйств и проводить землеустроительные работы с учетом природных и экономических особенностей на основе карт районирования кадастрового состояния земель, созданных на базе объективной многокритериальной оценки.

Обобщая вышеизложенное, необходимо отметить, что в базах данных ГКН сосредоточено значительное количество земельно-кадастровой информации. Данное обстоятельство ведет к формулированию нетривиальной задачи по обработке и использованию имеющейся кадастровой информации в целях повышения эффективности управления земельными ресурсами отдельных территорий. Рациональное и эффективное использование земельных ресурсов невозможно без исследования, ана-

лиза и прогноза современного состояния земельных ресурсов, которое возможно осуществить лишь при тесном информационном взаимодействии органов местного самоуправления с государственным кадастром недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. Земельный вестник России. 2005. № 1-2. 108 с.
2. Программа сотрудничества ЕС – Россия (ТАСИС). Проект «Реформирование земельных и имущественных отношений II» (EuropeAid/120673/C/SV/RU). М., 2007. 254 с.

3. Сулин М.А. Землеустройство: Учебник для вузов. СПб, 2005. 448 с.

4. Сулин М.А. Основы землеустройства: Учеб. пособие. СПб, 2002. 128 с.

REFERENCES

1. Land Gazette Russia History. 2005. № 1-2. 108 p.
2. The program of the EU – Russia (TACIS). The project «Reform of Land and Property Relations II» (EuropeAid/120673/C/SV/RU). Moscow, 2007. 254 p.
3. Sulin M.A. Land management: The textbook for high schools. Saint Petersburg, 2005. 448 p.
4. Sulin M.A. Fundamentals of Land Management: Manual. Saint Petersburg, 2002. 128 p.