

УДК 332.6:502

Бачиева Э.Р.

студент

3 курс, факультет «Строительство и землеустройство»

ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ

Россия, г. Нальчик

Научный руководитель: Махотлова М.Ш.

доцент

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аннотация: в статье рассматривается порядок создания и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства. Анализируется значение кадастрового учета в формировании объекта гражданских правоотношений - земельного участка.

Ключевые слова: государственная регистрация, землеустройство, земельные участки, кадастровый учет.

Bachieva E.R.

student

3 course, faculty «Construction and Land Management»

FSEI HE Kabardino-Balkar SAU

Russia, Nalchik

Supervisor: Makhotlova M.Sh.

assistant professor

LAND MANAGEMENT AND CADASTRAL ACCOUNTING OF LAND PLOTS

Annotation: the article discusses the procedure for creating and maintaining a state fund of data obtained as a result of land management. The

value of cadastral registration in the formation of the object of civil legal relations - the land plot is analyzed.

Key words: state registration, land management, land plots, cadastral registration.

В современных условиях землепользования все более актуальными становятся вопросы землеустройства и кадастра.

В социально-экономическом развитии общества земельным ресурсам, землепользованию и земельным отношениям на протяжении всей человеческой истории принадлежала ключевая роль.

Трансформационные процессы, происходящие в социальной и экономической жизни страны, требуют разработки новых концептуальных подходов к осуществлению процессов управления земельными ресурсами на основе анализа проблем в системе землеустройства и кадастра.

Землеустройство определяется как мероприятия не только по изучению состояния земель, планированию и организации их рационального использования, но и как мероприятия по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство).

Земля - не создаваемый и не потребляемый природный ресурс, из которого можно образовывать объекты гражданских прав - участки. Являясь основой устойчивого социально-экономического развития, она приобретает особую важность и требует разработки специализированной системы пользования, учета и распределения [4].

Первоначально земельный участок можно только выделить на местности, сформировать из государственных или муниципальных земель и предоставить на определенном праве. В дальнейшем земельные участки могут формироваться в результате деления собственником одного участка на несколько участков, выделения из участка другого или слияния граничащих друг с другом участков. Так, при покупке соседних участков в

результате их слияния образуется один новый земельный участок. При отчуждении части земельного участка в результате его разделения образуются два новых земельных участка.

Порядок установления границ участков определяется Федеральным законом «О землеустройстве».

Землеустроительные работы проводятся в следующих случаях:

- 1.Изменение границ земельных участков.
- 2.Восстановление границ земельных участков.
- 3.Изъятия (выкупа) земельных участков для государственных или муниципальных нужд и предоставления гражданам.

Земельные участки являются особым видом имущества, так как они не создаются трудом человека, а выделяются, формируются из земли как не создаваемого и не потребляемого природного ресурса [1].

Гражданский и Земельный кодекс РФ единогласно закрепляют правило, согласно которому выступление земельного участка в обороте возможно только после прохождения им процедуры государственного кадастрового учета, так как только после этого он становится индивидуально-определенной вещью. Таким образом, принципиальное значение государственного кадастрового учета для оборота заключается в том, что без кадастрового учета нет земельного участка как объекта недвижимости. Поэтому в настоящее время приобретение прав на земельные участки, совершение сделок с ними и государственная регистрация возможны только после государственного кадастрового учета.

Таким образом, основной целью государственного кадастрового учета земельных участков является подтверждение существования земельного участка в качестве уникального объекта, имеющего признаки, позволяющие его отличить от других объектов недвижимости.

Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, формируется на основе сбора, обработки, учета, хранения

и распространения документированной информации о проведении землеустройства [3].

Порядок создания и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также порядок их использования определяются Правительством РФ.

Кадастровый учет является обязательным этапом перед оформлением прав на недвижимое имущество. Важно понимать, что любые сделки с землей: купля-продажа, сдача в аренду допустимы только с поставленными на учет земельными участками. Согласно нормам действующего законодательства в сфере кадастра и регистрации недвижимости ни на один объект недвижимого имущества не могут быть зарегистрированы права до тех пор, пока этот объект не будет внесен в Государственный кадастр недвижимости [5].

Только после постановки земельного участка на кадастровый учет, у органов государственной власти появляется полная и точная информация о нем. Это позволяет пополнять государственный бюджет за счет налогообложения. А для собственников постановка на кадастровый учет их земельных участков является гарантией их прав, в связи с их государственной регистрацией.

Государственную регистрацию можно рассматривать в двух аспектах: как специфическую деятельность государства и как результат этой деятельности. При этом государственная регистрация как деятельность не всегда заканчивается государственной регистрацией в виде результата, поскольку результатом этой деятельности может быть отказ в государственной регистрации [2].

Государственная регистрация как деятельность определяется, прежде всего, ее целями и содержанием. Применительно же к определению деятельности имеют значение только непосредственные цели, на которые эта деятельность в каждом случае направлена. При этом нужно отметить, что

государственная регистрация как деятельность может рассматриваться в узком и широком смысле. В широком смысле государственная регистрация прав на недвижимость может быть определена как одна из функций государства, осуществляемая его специальными органами в целях защиты имущественных прав участников гражданского оборота. К государственной регистрации в этом смысле относится деятельность не только регистрирующего органа по рассмотрению конкретных документов, но и государства по организации системы регистрации, установлению принципов ведения реестра, автоматизации регистрационных процессов, методов отражения и защиты информации, а также предоставлению информации о государственной регистрации прав на недвижимость. Приведенное определение не раскрывает содержательную сторону государственной регистрации, не указывает, в чем именно состоит эта деятельность государства. И здесь необходимо обратиться к понятию регистрации в узком смысле, т. е. рассмотреть, что же представляет собой деятельность регистрирующего органа в каждом конкретном случае. В этом смысле государственная регистрация прав представляет собой процесс рассмотрения заявления (требования) заинтересованного лица, адресованного государственному органу, о внесении сведений о его праве на объект недвижимого имущества в установленные законом формы (государственный реестр).

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Это означает, что никакие иные юридические акты, включая решения органов власти, решения судов и т. д., не могут рассматриваться в качестве достаточного доказательства принадлежности тому или иному лицу соответствующего права на земельный участок. Они являются лишь основаниями для возникновения права на участок посредством его государственной регистрации.

Границы участка как природного объекта условны, субъективны, в связи с этим без кадастрового учета нет объекта имущественных отношений. Земельный участок как объект гражданских прав такой, каким он учтен в Едином государственном реестре земель. Момент возникновения или момент прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах - дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель.

Таким образом, значение кадастрового учета заключается в формировании объекта гражданских правоотношений - земельного участка.

Использованные источники:

1.Махотлова М.Ш., Гутаев Р.Т. Формирование современной российской земельно-кадастровой системы. Современные научные исследования и разработки. 2017. № 4 (12). С. 425-426.

2.Махотлова М.Ш., Кумехова Б.А. Систематизация территориального землеустройства. В сборнике: научные открытия в эпоху глобализации. Сборник статей Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор: Сукиасян Асатур Альбертович. 2016. С. 5-9.

3.Махотлова М.Ш. Земельный кадастр-инструмент управления землепользования. Московский экономический журнал. 2016. № 2. С. 30.

4.Махотлова М.Ш. Землеустройство и его социально-экономическое содержание. В сборнике: Ресурсосберегающие экологически безопасные технологии хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Сборник статей по материалам международной научно-практической конференции, посвященной 75-летию Курганской области. Под общей редакцией С.Ф. Сухановой. 2018. С. 621-624.

5.Махотлова М.Ш., Степанов Э.Ю. Система землеустройства РФ и закономерности ее развития. В сборнике: современные проблемы управления и регулирования: теория, методология, практика. Сборник статей II Международной научно-практической конференции. Под общей редакцией Г.Ю. Гуляева. 2017. С. 51-53.