

УДК 332.3:631

UDC 332.3:631

4.1.1. Общее земледелие и растениеводство
(сельскохозяйственные науки)

4.1.1. General agriculture and crop production
(agricultural sciences)

**ЗНАЧЕНИЕ ЕГРН И ЕГО ВЛИЯНИЕ НА
СОХРАНЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ**

**THE IMPORTANCE OF THE USRN AND ITS
IMPACT ON THE PRESERVATION OF
AGRICULTURAL LANDS**

Савченко Юрий Михайлович
студент 3-го курса землеустроительного
факультета
urijsavcenko7@gmail.com

Savchenko Yuri Mikhailovich
3rd year student of the land management faculty,
urijsavcenko7@gmail.com.

Зайцева Янина Викторовна
старший преподаватель кафедры землеустройства
и земельного кадастра
*«Кубанский государственный аграрный
университет имени И.Т. Трубилина», Краснодар,
Россия*

Zaytseva Yanina Viktorovna
senior lecturer of the department of land management
and land cadaster
*"Kuban State Agrarian University named after I.T.
Trubilin", Krasnodar, Russia*

Статья посвящена анализу роли Единого государственного реестра недвижимости в регулировании и защите аграрных ресурсов России. Исследуется как цифровизация учётных процессов, и централизация данных о земельных участках способствуют предотвращению деградации сельхозугодий, незаконного изменения их целевого назначения и способствуют устойчивому развитию агропромышленного комплекса. В работе подчёркивается, что ЕГРН, как ключевой инструмент государственного кадастра, обеспечивает прозрачность информации о правах собственности, границах, категориях и разрешённом использовании земель, что позволяет эффективно контролировать соблюдение законодательных норм. ЕГРН является не только инструментом учёта, но и важным элементом стратегии национальной безопасности, обеспечивающим сохранение продовольственного суверенитета

The article is devoted to the analysis of the role of the Unified State Register of Real Estate in the regulation and protection of agricultural resources of Russia. It examines how the digitalization of accounting processes and the centralization of data on land plots help prevent the degradation of agricultural land, illegal changes in their intended purpose and contribute to the sustainable development of the agro-industrial complex. The paper emphasizes that the Unified State Register of Real Estate, as a key instrument of the state cadaster, ensures transparency of information on property rights, boundaries, categories and permitted use of land, which allows for effective control over compliance with legislative norms. The Unified State Register of Real Estate is not only an accounting instrument, but also an important element of the national security strategy, ensuring the preservation of food sovereignty

Ключевые слова: ЕГРН,
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗЕМЛИ,
СОХРАНЕНИЕ, РАЦИОНАЛЬНОЕ
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, ПРОЗРАЧНОСТЬ

Keywords: UNIFIED STATE REGISTER OF REAL
ESTATE, AGRICULTURAL LANDS,
CONSERVATION, RATIONAL USE,
TRANSPARENCY

<http://dx.doi.org/10.21515/1990-4665-207-035>

Системы регистрации играют ключевую роль в обеспечении прозрачности, ответственности и эффективности государственного управления в области недвижимости. Россия пережила значительные изменения в сфере земельного управления после распада СССР. Переход к

<http://ej.kubagro.ru/2025/03/pdf/35.pdf>

рыночной экономике потребовал реформ в управлении землей и недвижимостью.

Появление ЕГРН стало одним из ключевых шагов в этом процессе реформирования, приведшим к консолидации и упрощению учета недвижимого имущества.

До создания ЕГРН функционировала система с отдельным учетом недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимость. Разобщенный подход привел к неэффективности, расхождениям и возможности нарушения законов. Необходимость в решении возникших трудностей и создании единой системы, которая позволила бы оптимизировать процесс учета, потребовала значительных законодательных и технических усилий. В конечном итоге был издан Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015, положивший начало новой, куда более эффективной системе учета. На данный момент ЕГРН является центральным инструментом в системе управления земельными ресурсами России, который объединяет данные об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на недвижимость, основаниях их возникновения, границах земельных участков и многом другом [1].

Особую роль ЕГРН сыграл в охране земель сельскохозяйственного назначения. Так как земли данной категории имеют стратегическое значение для обеспечения продовольственной безопасности страны, поэтому их сохранение и рациональное использование являются приоритетными задачами в масштабах государственной политики. Земли сельскохозяйственного назначения в России сталкиваются с рядом угроз, снижающих эффективность их использования: незаконный перевод сельскохозяйственных земель в другие категории (например, под застройку); неправильное использование земель, приводящее к эрозии,

засолению и другим формам деградации; разделение крупных сельскохозяйственных угодий на мелкие участки, что негативно сказывается на экономической эффективности [3].

Действующая система выполняет функции, которые напрямую влияют на управление землями в целом и в частности призваны сохранить земли сельскохозяйственного назначения:

1. Учет и регистрация прав: обеспечивает прозрачность и достоверность данных о правах собственности на земельные участки, позволяя предотвратить незаконный захват земель и их использование не по назначению;

2. Кадастровая оценка: содержит информацию о кадастровой стоимости земельных участков, что важно для налогообложения и определения экономической эффективности использования земель и их состояния;

3. Мониторинг земель: позволяет отслеживать изменения в использовании территории, перевод земель из одной категории в другую, что особенно важно для контроля за сохранением сельскохозяйственных угодий;

4. Оптимизация землепользований: способствует рациональному использованию земель за счет предоставления точной информации о границах участков, их площади и назначении. Это помогает избежать фрагментации и способствует консолидации земельных угодий;

5. Публичность данных: Открытость информации способствует повышению ответственности собственников и пользователей земель, а также позволяет общественности участвовать в контроле за их использованием. (рисунок 1) [1]

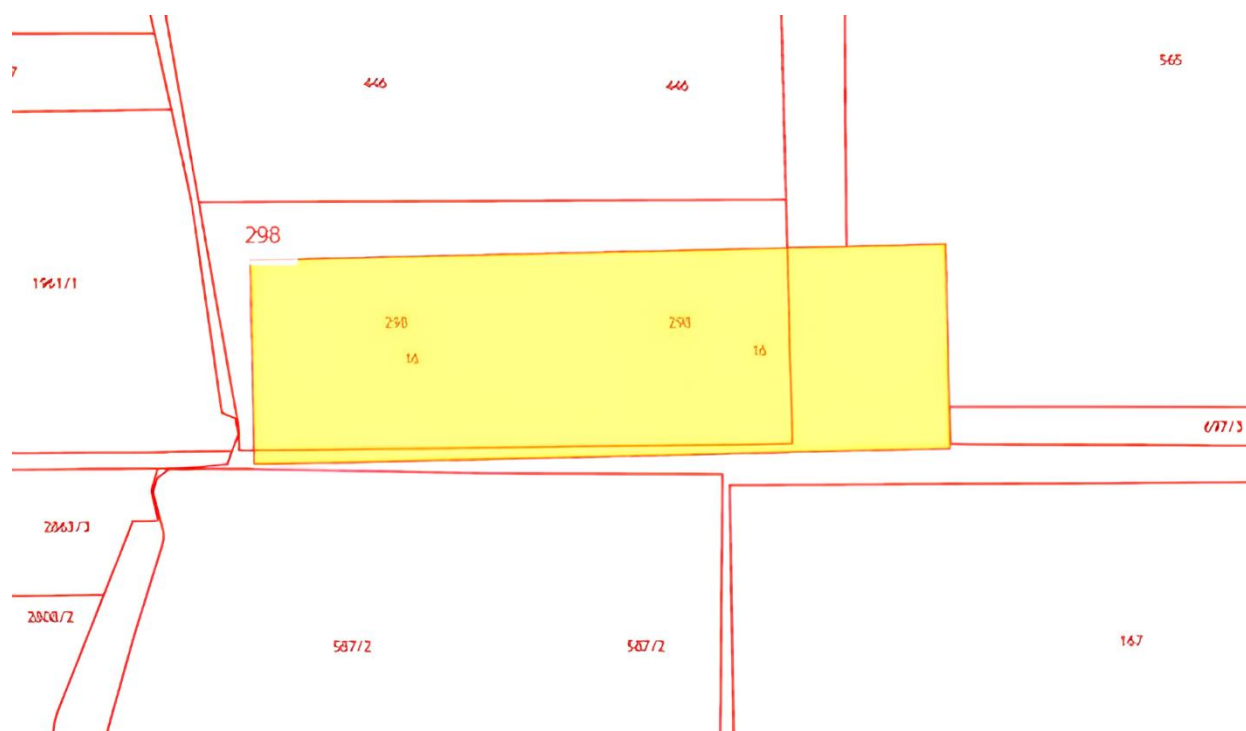


Рисунок 1. – Наложение границ земельных участков, отраженное на публичной кадастровой карте

Преимущества ЕГРН для сельского хозяйства:

а) **Повышение прозрачности:** собственники и арендаторы земель могут легко получить информацию о своих участках, что снижает риски конфликтов и незаконных действий; (рисунок 2, 3)

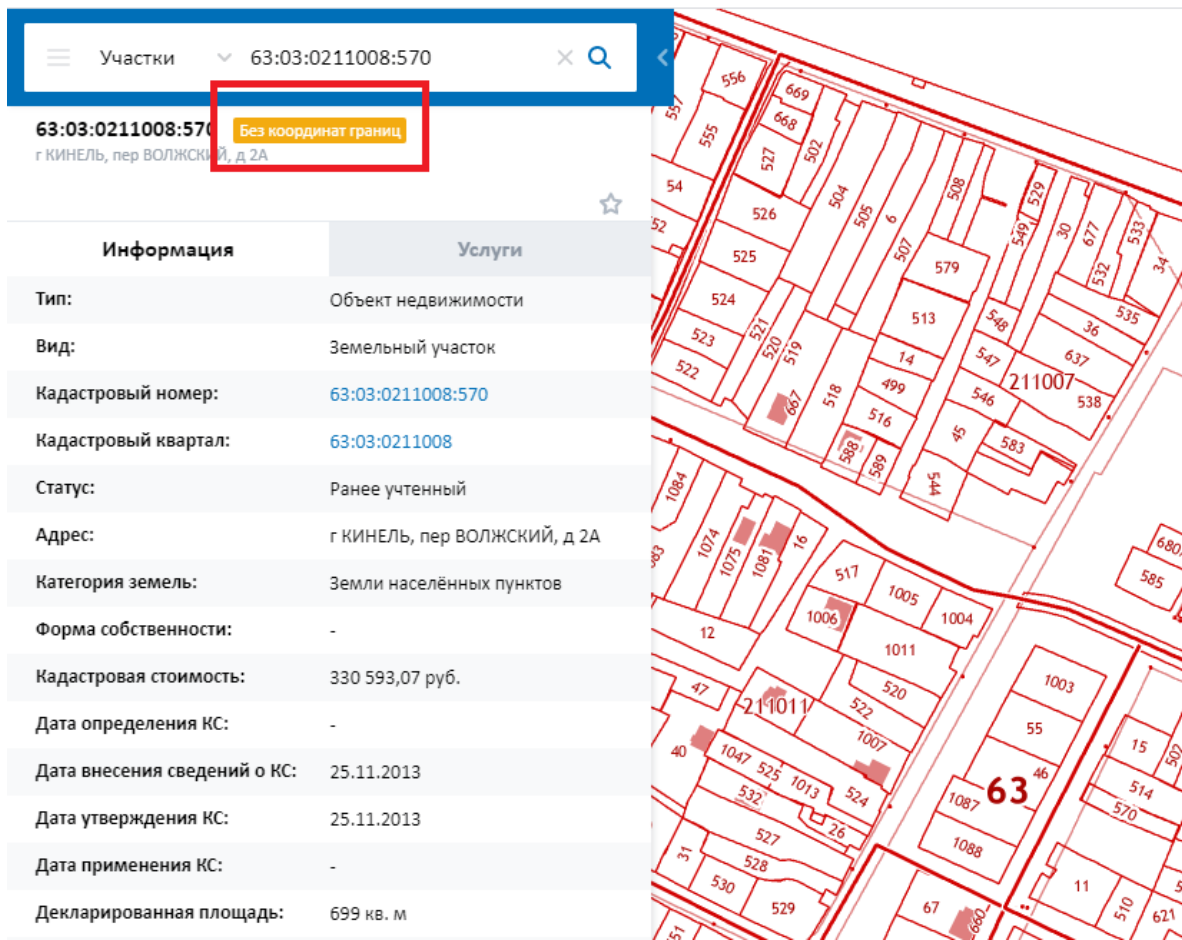


Рисунок 2. – Земельный участок без установленных координат границ



Рисунок 3. – Чересполосица

б) Упрощение процедур: упрощает процессы регистрации прав и кадастрового учета, что способствует развитию сельского хозяйства;

с) Стимулирование инвестиций: прозрачность данных и четкость границ участков привлекают инвесторов, готовых вкладывать средства в сельскохозяйственное производство.

Таким образом, ЕГРН является важным инструментом сохранения земель сельскохозяйственного назначения, обеспечивая прозрачность, контроль и рациональное использование земельных ресурсов, что способствует их защите от незаконного перевода, деградации и фрагментации. В условиях растущей нагрузки на земельные ресурсы ЕГРН – ключевой элемент устойчивого развития сельского хозяйства и обеспечения продовольственной безопасности страны.

Однако, как и любая сложная система, ЕГРН сталкивается с рядом вызовов: информация в базах данных может быть устаревшей или неточной, что затрудняет ее использование и приводит сбоям в работе; не все регионы России имеют равный доступ к современным технологиям; для работы требуются специалисты, обладающие знаниями в области геодезии, землеустройства и IT, а рынок труда не всегда в полной мере может удовлетворить данную потребность. Поэтому, считаем, что в дополнение к проделанной работе для максимальной эффективности ЕГРН, необходимо продолжать совершенствовать систему, устранять технические и кадровые ограничения, а также повышать актуальность и достоверность данных [2].

Считаем, что создание и внедрение ЕГРН значительно трансформировало российский рынок недвижимости, укрепляя прозрачность, эффективность и ответственность. Его дальнейшее развитие будет определять направление всей земельной политики в стране.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Шеуджен, З. Р. Полнота и достоверность сведений ЕГРН / З. Р. Шеуджен, Ю. М. Савченко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: Сборник статей по материалам VI Всероссийской научно-практической конференции, Краснодар, 25 апреля 2024 года. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина, 2024. – С. 286-290.
2. Робская, Ю. В. Реестровые ошибки и практика их исправления / Ю. В. Робская, Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2023. – № 4(150). – С. 162-169. – DOI 10.26726/1812-7096-2023-4-162-169.
3. Савченко, Ю. М. Особенности управления земельными ресурсами Краснодарского края / Ю. М. Савченко, Г. Г. Турк // Московский экономический журнал. – 2023. – Т. 8, № 2. – DOI 10.55186/2413046X_2023_8_2_64.
4. Учет сельскохозяйственного землепользования в кадастре недвижимости / Т. Б. Шалов, В. И. Трухачев, А. К. Езаов [и др.] // Аграрное образование и наука. – 2019. – № 3. – С. 8.
5. Фадеева, О. П. Аграрное землепользование в России и в регионах Сибири в условиях цифровой трансформации / О. П. Фадеева, В. И. Нефедкин // Регион: Экономика и Социология. – 2020. – № 4(108). – С. 123-150. – DOI 10.15372/REG20200406.

REFERENCES

1. Sheudzhen, Z. R. Polnota i dostovernost' svedenij EGRN / Z. R. Sheudzhen, Ju. M. Savchenko // Sovremennye problemy i perspektivy razvitija zemel'no-imushhestvennyh otnoshenij: Sbornik statej po materialam VI Vserossijskoj nauchno-prakticheskoj konferencii, Krasnodar, 25 aprelja 2024 goda. – Krasnodar: Kubanskij gosudarstvennyj agrarnyj universitet im. I.T. Trubilina, 2024. – S. 286-290.
2. Robskaja, Ju. V. Reestrovye oshibki i praktika ih ispravlenija / Ju. V. Robskaja, N. M. Radchevskij, Ja. V. Zajceva // Regional'nye problemy preobrazovanija jekonomiki. – 2023. – № 4(150). – S. 162-169. – DOI 10.26726/1812-7096-2023-4-162-169.
3. Savchenko, Ju. M. Osobennosti upravlenija zemel'nymi resursami Krasnodarskogo kraja / Ju. M. Savchenko, G. G. Turk // Moskovskij jekonomicheskij zhurnal. – 2023. – Т. 8, № 2. – DOI 10.55186/2413046X_2023_8_2_64.
4. Uchet sel'skohozjajstvennogo zemlepol'zovanija v kadastre nedvizhimosti / T. B. Shalov, V. I. Truhachev, A. K. Ezaov [i dr.] // Agrarnoe obrazovanie i nauka. – 2019. – № 3. – S. 8.
5. Fadeeva, O. P. Agrarnoe zemlepol'zovanie v Rossii i v regionah Sibiri v uslovijah cifrovoj transformacii / O. P. Fadeeva, V. I. Nefedkin // Region: Jekonomika i Sociologija. – 2020. – № 4(108). – S. 123-150. – DOI 10.15372/REG20200406.