

А. В. Орлов¹, О. П. Колпакова²✉

Проблемы управления недвижимостью в Березовском районе Красноярского края в условиях административной реформы

¹Красноярский государственный аграрный университет,
г. Красноярск, Российская Федерация

²Красноярский государственный аграрный университет,
г. Красноярск, Российская Федерация
e-mail: olakolpakova@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются особенности и проблемы управления недвижимым имуществом в Березовском районе Красноярского края в контексте проводимой административной реформы и трансформации органов местного самоуправления. Проанализированы изменения в правовом регулировании земельно-имущественных отношений, выявлены основные трудности, возникающие при передаче полномочий между уровнями власти, а также обозначены последствия цифровизации кадастрового учета и внедрения принципа «единого окна». Отмечается, что ключевыми проблемами остаются несогласованность данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) с фактическим использованием земель, низкая квалификация муниципальных специалистов, дефицит финансирования и слабое взаимодействие с Росреестром и региональными структурами. В работе предлагаются направления совершенствования системы управления недвижимостью на муниципальном уровне, включая комплексные кадастровые работы, создание единой геоинформационной системы района и повышение прозрачности имущественных операций.

Ключевые слова: управление недвижимостью, административная реформа, муниципальное имущество, кадастровый учет, Березовский район, Красноярский край

A. V. Orlov¹, O. P. Kolpakova²✉

Problems of real estate management in the Berezovsky district of the Krasnoyarsk Territory in the context of administrative reform

¹Krasnoyarsk State Agrarian University, Krasnoyarsk, Russian Federation

²Krasnoyarsk State Agrarian University, Krasnoyarsk, Russian Federation
e-mail: olakolpakova@mail.ru

Annotation. The article examines the features and problems of real estate management in the Berezovsky district of the Krasnoyarsk Territory in the context of the ongoing administrative reform and transformation of local governments. The changes in the legal regulation of land and property relations are analyzed, the main difficulties arising in the transfer of powers between levels of government are identified, and the consequences of the digitalization of cadastral registration and the introduction of the "single window" principle are outlined. It is noted that the key problems remain the inconsistency of data from the Unified State Register of Real Estate (USRN) with the actual use of land, low qualifications of municipal specialists, lack of funding and weak interaction with Rosreestr and regional structures. The paper suggests ways to improve the real estate management system at the municipal level, including comprehensive cadastral work, the creation of a unified geographic information system of the district and increasing the transparency of property transactions.

Keywords: real estate management, administrative reform, municipal property, cadastral registration, Berezovsky district, Krasnoyarsk Territory

Введение

Современная система управления недвижимостью в России переживает значительные изменения в связи с административной реформой и оптимизацией функций органов государственной власти. Для муниципальных образований это означает перераспределение полномочий, внедрение цифровых инструментов и необходимость адаптации к новым механизмам государственного контроля и кадастрового учета.

Березовский район Красноярского края - один из крупных муниципальных районов региона, характеризующийся сочетанием сельских территорий и промышленно освоенных зон. Здесь сосредоточено значительное количество земель населенных пунктов, сельскохозяйственных угодий, объектов инженерной инфраструктуры и муниципального имущества. Однако реализация полномочий в сфере управления недвижимостью сталкивается с рядом системных проблем.

Методы и материалы

Административная реформа, направленная на укрупнение муниципальных образований и перераспределение функций между уровнями власти, существенно повлияла на систему имущественных отношений. Передача ряда полномочий на уровень субъекта Федерации привела к тому, что часть муниципальных органов фактически утратила возможность самостоятельно распоряжаться земельными ресурсами.

В Березовском районе это проявилось в сложности согласования границ населенных пунктов, задержках при утверждении схем территориального планирования и проблемах с межведомственным взаимодействием при постановке объектов на кадастровый учет.

Результаты

Несмотря на внедрение Единого государственного реестра недвижимости, актуальность данных о земельных участках и зданиях в Березовском районе остается низкой.

К числу наиболее распространенных проблем относятся:

- расхождения между фактическими и кадастровыми границами участков;
- отсутствие данных о правообладателях по части объектов;
- наличие дублирующих или противоречивых записей в ЕГРН и муниципальных базах;
- недостаток финансирования для проведения комплексных кадастровых работ;
- низкая доступность услуг Росреестра и многофункциональных центров для сельских жителей.

Эти факторы затрудняют эффективное использование земель и препятствуют привлечению инвестиций в район.

Одной из ключевых проблем является дефицит квалифицированных кадров в сфере земельно-имущественных отношений. Муниципальные специалисты часто не обладают достаточной подготовкой для ведения кадастровых баз, анализа рынка недвижимости и правовой оценки объектов. Кроме того, отсутствует системная работа по актуализации муниципальных программ управления имуществом и внутренний контроль за арендными и приватизационными операциями.

Внедрение цифровых сервисов Росреестра и системы «Госуслуги» улучшило доступность регистрационных процедур, но выявило и новые вызовы: недостаточную интеграцию региональных информационных систем с федеральными, отсутствие стабильного интернет-соединения в отдаленных населенных пунктах и низкую цифровую грамотность населения. Для Березовского района особенно актуально создание единой муниципальной геоинформационной системы (ГИС), объединяющей кадастровые, градостроительные и имущественные данные.

Для повышения эффективности управления недвижимостью в Березовском районе Красноярского края целесообразно:

- провести комплексные кадастровые работы с уточнением границ всех категорий земель;
- разработать муниципальную программу цифровизации имущественного учета;
- организовать обучение специалистов в сфере земельных отношений и ГИС-технологий;
- укрепить взаимодействие с региональным управлением росреестра и кадастровой палатой;
- внедрить принцип прозрачности в распоряжении муниципальным имуществом – открытые карты, публичные отчеты, электронные торги.

Обсуждение

Проведенный анализ показал, что система управления недвижимостью в Березовском районе Красноярского края находится в стадии активной перестройки под воздействием административной реформы и цифровой трансформации государственного управления. Реформа, направленная на повышение эффективности муниципального управления и сокращение дублирующих функций, имеет как положительные, так и отрицательные последствия.

С одной стороны, происходит централизация отдельных полномочий – это позволяет унифицировать процедуры кадастрового учета, повысить качество данных ЕГРН и упростить взаимодействие с федеральными структурами. С другой стороны, муниципальный уровень управления сталкивается с ограничением самостоятельности в распоряжении земельными ресурсами и недвижимым имуществом, что замедляет принятие решений и снижает мотивацию органов местного самоуправления к эффективному использованию имущества.

Наиболее острые проблемы управления недвижимостью в районе можно классифицировать следующим образом:

– нормативно-правовые и организационные – несовершенство механизмов взаимодействия между органами власти различных уровней, затруднения при передаче полномочий, отсутствие локальных регламентов, учитывающих особенности района;

– кадастрово-технические – несоответствие сведений ЕГРН фактическим границам землепользования, фрагментарность данных, отсутствие комплексных кадастровых работ на значительной части территории;

– институциональные – дефицит квалифицированных кадров, неравномерная цифровая оснащенность, слабая координация между структурными подразделениями администрации и МФЦ;

– социально-экономические – низкий уровень информированности населения о возможностях распоряжения недвижимостью, бюрократические барьеры при регистрации прав, ограниченные ресурсы бюджета на землеустроительные и инвентаризационные мероприятия.

Следовательно, управление недвижимостью в районе требует комплексного подхода, основанного на сочетании правовых, организационных и технологических решений.

Приоритетными направлениями совершенствования системы должны стать:

– цифровизация имущественного учета - создание муниципальной геоинформационной системы, интегрированной с базами Росреестра, что позволит обеспечить точность и актуальность сведений, а также повысить прозрачность управления земельными ресурсами;

– проведение комплексных кадастровых работ для выявления неучтенных объектов, уточнения границ и устранения наложений земельных участков, что станет основой для корректного планирования и налогообложения;

– развитие кадрового потенциала - организация регулярного обучения специалистов органов местного самоуправления в области земельных, градостроительных и кадастровых технологий, повышение уровня правовой культуры муниципальных служащих;

– укрепление межведомственного взаимодействия с Росреестром, Министерством имущественных и земельных отношений Красноярского края, а также организациями, выполняющими кадастровые и землеустроительные работы;

– прозрачность имущественных операций - публикация сведений о муниципальном имуществе, электронные торги, открытые карты и отчеты для граждан и инвесторов;

– разработка муниципальной программы устойчивого управления недвижимостью, ориентированной на долгосрочное развитие земельных ресурсов, инфраструктуры и инвестиционной привлекательности района.

В целом, модернизация системы управления недвижимостью в Березовском районе Красноярского края требует перехода от реактивной модели администрирования к проактивному планированию, при котором решения принимаются на основе актуальных геоданных, цифровых инструментов и прозрачных правовых процедур.

Только при объединении усилий муниципальных и региональных структур, бизнеса и населения возможно достижение стратегических целей административной реформы – рационального использования недвижимости, роста налогового потенциала и устойчивого социально-экономического развития территории.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Городнова Н. В. Анализ проблем управления региональными рынками недвижимости в нестабильных экономических условиях // Дискуссия. 2020. №3 (100).
2. Чичаев, М. С. Актуальные проблемы управления недвижимостью в современных экономических условиях / М. С. Чичаев // Дни студенческой науки : Сборник статей V Международной студенческой конференции, Казань, 15 апреля 2022 года / Гл. редактор Е.А. Астраханцева. – Чебоксары: Общество с ограниченной ответственностью «Издательский дом «Среда», 2022. – С. 142-144.
3. Орлов, А. В. Проблемы процесса управления государственной недвижимостью Березовского района Красноярского края / А. В. Орлов // Инновационные тенденции развития Российской науки : Материалы XVIII Международной научно-практической конференции молодых ученых, Красноярск, 03–06 марта 2025 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2025. – С. 51-53.
4. Колпакова, О. П. Государственный земельный надзор как элемент управления земельными ресурсами / О. П. Колпакова // Проблемы современной аграрной науки : Материалы международной научной конференции, Красноярск, 15 октября 2023 года / Отв. за выпуск: В.С. Литвинова, Ж.Н. Шмелева. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2023. – С. 13-16.
5. Колпакова, О. П. Муниципальный земельный контроль / О. П. Колпакова // Современные проблемы землеустройства, кадастров, природообустройства и повышения безопасности труда в апк : Материалы IV Национальной научной конференции, Красноярск, 27 мая 2022 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2022. – С. 33-36.
6. Бойцова, Т. П. Оценка эффективности государственного земельного надзора за использованием и охраной земель в Красноярском крае / Т. П. Бойцова // Инновационные тенденции развития российской науки: Материалы XIV Международной научно-практической конференции молодых ученых, Красноярск, 07–09 апреля 2021 года. Том Часть II. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2021. – С. 11-14.

© А. В. Орлов, О. П. Колпакова, 2026