

К ВОПРОСУ О КАДАСТРОВЫХ РАБОТАХ В ОТНОШЕНИИ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аврунев Евгений Ильич

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383) 344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru

Вылегжанина Валерия Владимировна

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, аспирант кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: Valeria741974@mail.ru. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, 28, главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения, тел. 8(383) 227-10-76, e-mail: pravo@uy.nsk.su.

Гиниятов Ильгиз Ахатович

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383) 344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru

Предложена методика проведения кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков, направленная на уточнение их границ, позволяющая существенно уменьшить объемы выполняемых полевых работ. Вследствие этого достигается возможность снижения количества земельных споров, а также их урегулирования как в досудебном, так и в судебном порядке. Экономическая составляющая, позволяющая снизить стоимость кадастровых работ, всемерно способствует реализации очень важного социального аспекта, заключающегося в том, что собственниками ранее учтенных земельных участков, как правило, являются малообеспеченные люди пенсионного возраста и уменьшение стоимости кадастровых работ позволит данной категории населения исполнить требования действующего законодательства по уточнению границ земельных участков, что, в свою очередь, приведет к актуализации сведений Единого государственного реестра недвижимости.

Ключевые слова: объекты недвижимости, государственный кадастровый учет, регистрация прав на недвижимость, ранее учтенные земельные участки, камеральные и полевые работы, уточнение границ земельных участков, урегулирование земельных споров.

TO THE QUESTION ABOUT THE PLASTER WORK IN THE TEN PLOTS OF LAND

Evgeny I. Avrunev

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., Ph. D., Head of the Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru

Valerija V. Vylegzhanina

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., Ph. D. Student, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: Valeria741974@mail.ru; Federal Service of State Registration, Cadastre

and Cartography for Novosibirsk region, 630091, Russia, Novosibirsk, 28 Derzhavina St., Chief Expert of Law Department, phone: (383)227-10-76, e-mail: pravo@uy.nsk.su

Giniyatov A. Ilgiz

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru

The article offers cadastral works method in relation to previously surveyed land parcels, directed to specification of their boundaries, which allows to sufficiently reduce labour intensity of field works, to avoid the overlapping of boundaries of the parcel being specified on the ones of the adjacent parcels and to exclude the need for accommodation of parcel borders on field. Besides, in the event of land dispute there appears irrefutable evidence base for both out-of-court and in-court settlement. All this finally allows to reach essential economy of resources in performing cadastral work and significantly reduce the cost of field geodetic measurements. Thereby a very important social aspects is realized, the essence of which is in the fact that the owners of previously surveyed land parcels are as a rule senior citizens and cadastral cost decrease will allow this population category to meet the requirements of current legislation on land parcel borders alignment, that in its turn will result in information updating in USRIP.

Key words: real estate objects, State Cadastre, real estate registration, single database, previously surveyed land parcels, geodetic measurements, cameral and field geodetic work, land parcel borders alignment, land disputes settlement, local and conditional reference system, vector.

«Дорожная карта» [1], направленная на реализацию земельной политики Правительства Российской Федерации и, в том числе, в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предусматривает с 1 января 2018 года изменения в законодательстве Российской Федерации, предполагающие невозможность внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) о земельных участках, в случае отсутствия в Государственном кадастре недвижимости (ГКН) сведений о координатах характерных точек границ земельных участков. Правила ведения ЕГРН, включающего в себя всю достоверную и необходимую информацию о земле и расположенных на ней и прочно связанных с ней объектах недвижимости, устанавливаются Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» [2], вступившим в силу 1 января 2017 года.

Внесение в ЕГРН соответствующей информации осуществляется в результате проведения Государственного кадастрового учета (ГКУ) объектов недвижимости (ОН) и Государственной регистрации прав (ГРП) на указанные объекты. При этом важнейшая роль ГКУ, заключается не только во внесении в ЕГРН сведений о земле и ОН, но и в уточнении уже имеющихся сведений, которые, в том числе, были импортированы в результате слияния баз данных, участвовавших в процедуре учета ОН на стадии формирования единой учетно-регистрационной системы.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество направлены, прежде всего, на охрану прав собственников и иных правообладателей недвижимого имущества [3], а также решение целого комплекса задач, включающих в себя систематизацию имеющейся информации, сбор новой и дополнительной информации, ее обработку, хранение и, в конечном итоге, предоставление всем заинтересованным лицам информации о землях и размещенных на них ОН в достоверном виде [4].

Единый государственный реестр недвижимости как результат развития института собственности в России по сути своей является наследником двух существующих систем: учетной, включающей в себя описательные характеристики ОН, взаимосвязи (земельный участок - дом, здание – помещение и т.п.) и их изменения и регистрационной, отражающей права, ограничения и обременения прав на ОН [5,6].

Решение задач, регламентируемых новым земельно-имущественным законодательством, предполагает внедрение инновационных технологий, а также модернизацию действующей учетно-регистрационной системы с учетом обеспечения ее новыми техническими возможностями [7, 8. 9].

Необходимо отметить, что в формирование сведений ЕГРН помимо ГКУ и ГРП свой существенный вклад вносит и действующая система межведомственного электронного взаимодействия [2, 10, 11, 12].

Несмотря на всю тщательность, с которой осуществляется ведение ЕГРН, современная информационная система все еще содержит немалое количество пробелов и неточностей, а сам процесс формирования сведений сопровождается целым рядом проблем.

В данной работе мы бы хотели остановиться на одной из таких важнейших, на наш взгляд, нерешенных проблем, каковой является отсутствие в ЕГРН информации о границах ранее учтенных земельных участков (РУЗУ), которые в огромном количестве предоставлялись гражданам для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства в первые годы действия закона о частной собственности на землю [13]. Для решения данной проблемы государством разработан эффективный механизм, позволяющий обеспечить подготовку и внесение в ЕГРН сведений о недвижимом имуществе – комплексные кадастровые работы (ККР). При этом массовое уточнение границ земельных участков позволит в достаточно сжатые сроки повысить качество сведений ЕГРН. Однако, в ответ все это потребует огромных, в масштабах России, затрат материальных средств. Кроме того, уточнение границ земельных участков и, в том числе, РУЗУ, станет причиной возникновения земельных споров, вызванные, как правило, пересечением уточняемых границ РУЗУ с границами смежных земельных участков.

Как следствие возникает необходимость выбора (либо разработки) соответствующих методов и средств измерений (технологических решений) выполнения кадастровых работ, направленных на оптимальное достижение

цели, предполагающее, прежде всего, уменьшение трудоемкости работ и материальных затрат на их выполнение [14].

Здесь мы хотим предложить именно такой, на наш взгляд, метод уточнения границ РУЗУ. Для этого уместно напомнить о том, как осуществлялось межевание земельных участков в первые годы проведения земельной реформы, когда в массовом порядке шло предоставление земли всем нуждающимся.

Как правило, межевание земельных участков выполнялось в соответствии с действовавшей в то время Инструкцией о межевании земель [15], а местоположение межевых знаков в большинстве случаев определялось в местной или условной системе координат [16]. При этом требования Инструкции регламентировали обеспечение надежной связи местных и условных систем координат с общегосударственной системой. Пункты опорной межевой сети (ОМС) служили в качестве исходных для закрепления на местности выбранной местной системы координат и последующей ее привязки к общегосударственной системе координат.

В настоящее время при проведении кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ, в соответствии с действующим законодательством местоположение межевых знаков должно определяться в местной системе координат, установленной в отношении кадастрового округа, на территории которого располагается земельный участок, с определенными для нее параметрами перехода к единой государственной системе координат [2]. Так на территории Новосибирской области (кадастровый округ Новосибирский) установлена местная система координат (СК НСО), утвержденная Правительством субъекта Российской Федерации [17]. Таким образом, уточнение границ РУЗУ на территории НСО в настоящее время должно осуществляться в СК НСО, с учетом действующих требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельных участков [18,19].

Необходимо отметить, что землеустроительные дела, содержащие в себе результаты межевания, хранятся в территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), а именно в ее территориальных отделах, которые осуществляют ведение государственного фонда данных (ГФД), полученных в результате проведения землеустройства [20, 21], которые по запросу заинтересованного лица обязаны предоставлять необходимую для проведения кадастровых работ информацию [22].

Сущность предлагаемой методики выполнения кадастровых работ, направленных на уточнение границ РУЗУ, заключается в перевычислении условных координат характерных точек границ РУЗУ в местную систему координат, в нашем случае, МСК НСО, принятую для ведения ЕГРН в Новосибирской области. При этом для всего массива земельных участков, координаты характерных точек границ которых необходимо преобразовать из одной системы в другую, определяются (инструментально, в полевых условиях) координаты только двух точек в местной координатной системе.

Координаты всех остальных межевых знаков преобразуются исходя из принципа инвариантности длин векторов относительно принятой координатной системы.

Сущность предлагаемой методики уточнения границ РУЗУ может быть представлена в виде следующей технологической схемы, отражающей основные этапы решения указанной задачи, которая приведена на рисунке.



*- под базовыми пунктами понимаются пункты, являвшиеся исходными при определении местоположения характерных точек границ РУЗУ.

Рис. Технологическая схема проведения кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ

Использование предлагаемой методики позволит: во-первых, и это главное, существенно уменьшить объем полевых работ и как следствие сократить время их выполнения; во-вторых, избавиться от пересечения границ уточняемого РУЗУ с границами соседних земельных участков; в-третьих, получить неопровержимую доказательную базу для урегулирования возникающих земельных споров, как в досудебном, так и в судебном порядке.

Кроме того, существенное снижение стоимости кадастровых работ как следствие уменьшения их трудоемкости будет всемерно способствовать реализации очень важного социального аспекта, заключающегося в том, что собственниками ранее учтенных земельных участков, как правило, являются малообеспеченные люди пенсионного возраста и уменьшение стоимости кадастровых работ позволит данной категории населения исполнять

требования действующего законодательства по уточнению границ земельных участков, что, в свою очередь, приведет к актуализации сведений Единого государственного реестра недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Распоряжение Правительства РФ от 01.12.2012 N 2236-р (ред. от 11.02.2017) «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Электронный ресурс - [http:// base.garant.ru/70274800/](http://base.garant.ru/70274800/).
2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Режим доступа: <http://base.garant.ru/71129192/>.
3. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. - М.: "Волтерс Клувер", 2007.
4. Карпик, А. П. Применение сведений государственного кадастра недвижимости для решения задач территориального планирования [Текст] / А. П. Карпик // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 6. – С. 112–117.
5. Митрофанова Н. О., Сухарникова Я. В. Повышение качества и доступности государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Новосибирской области // Вестник СГГА. - 2013. - Вып. 2 (22). - С. 44-52.
6. Карпик А. П., Ветошкин Д. Н., Архипенко О. П. Совершенствование модели ведения государственного кадастра недвижимости // Вестник СГГА. - 2013. - Вып. 3 (23). - С. 53-59.
7. Реконструкция ЕГРП и ГКН в единый государственный реестр объектов недвижимости, ЕГРОН, на примере реконструкции ОКС. - Электронный ресурс - <http://www.anobti.ru/arc/2014/14081100.shtml>.
8. Рягузова, С.Е., Пархоменко, И.В. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды / С.Е. Рягузова, И.В. Пархоменко // Сборник международной науч-ной конференции «Интерэкспо Гео-Сибирь 2013». - □Электронный ресурс - <http://geosiberia-2013.ssga.ru/events/conference-3/sekcia-3-2/>.
9. Enemark, S. Land administration in Denmark / The Danish Association of Chartered Surveyors. – April 2002. - № 1. - □Электронный ресурс - http://www.ddl.org/thedanishway/LandAdm_01.pdf].
10. Ивчатова Н.С. Разработка содержания и структур регламентов единой учетно-регистрационной системы в субъектах Российской Федерации/ Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата технических наук / Н.С. Ивчатова.
11. На федеральном портале госуслуг создадут единый личный кабинет гражданина: Минкомсвязь России. События. - □Электронный ресурс - <http://minsvyaz.ru/ru/events/33690/> 22 июля 2015 года].
12. Постановление Правительства РФ от 08.09.2010 № 697 (ред. от 11.08.2016) «О единой системе межведомственного электронного взаимодействия» (вместе с «Положением о единой системе межведомственного электронного взаимодействия») режим доступа: <http://www.garant.ru>.
13. Закон РФ от 23.12.1992 N 4196-1 «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства».
14. Каленицкий, А. И., Аврунев, Е. И., Гиниятов, И. А., Терентьев, Д.Ю. О выборе методов и средств измерений при выполнении кадастровых работ в отношении

земельных участков [Текст] / А. И. Каленицкий [и др.] // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. - 2014. - № 4/С. 1. - С. 139-143.

15. «Инструкция по межеванию земель» (утв. Роскомземом 08.04.1996).

16. Аврунев Е.И. «Геодезическое обеспечение государственного кадастра недвижимости». Новосибирск. СГГА, 2010г.

17. Постановление администрации Новосибирской области от 25.12.2009 N 471-па «О местной системе координат, устанавливаемой в отношении Новосибирской области».

18. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.04.2016 N 41712) режим доступа: <http://www.garant.ru>.

19. Обиденко В.И. Разработка и исследование методики определения формы и размеров территорий по геопространственным данным: дисс. на соиск. учен. степ. канд. техн. наук по спец. 25.00.32. / В.И. Обиденко // Новосибирск: СГГА. – 2012. – 200 с.

20. Указ Президента РФ от 25.12.2008 N 1847 (ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» режим доступа: <http://www.garant.ru>.

21. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 15.02.2017) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (вместе с «Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии») (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017) режим доступа: <http://www.garant.ru>.

22. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.11.2006 N 376 «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги "Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 12.12.2006 N 8580) режим доступа: <http://www.garant.ru>.

© Е.И. Аврунев, В.В. Вылегжанина, И.А. Гиниятов, 2017