

КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ КАК ОДИН ИЗ МЕХАНИЗМОВ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ СВЕДЕНИЙ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Елена Александровна Иванцова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, старший преподаватель кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)361-05-66, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

В статье рассмотрены основные факторы, негативно влияющие на реализацию принципа достоверности сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости. Раскрыто понятие комплексных кадастровых работ как одного из эффективных механизмов повышения достоверности сведений ЕГРН

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, реестровые ошибки, координаты поворотных точек, единый государственный реестр недвижимости, достоверность сведений

INTEGRATED CADASTRAL WORKS AS ONE OF MECHANISMS OF IMPROVING THE RELIABILITY OF THE INFORMATION OF THE UNIFIED STATE REAL ESTATE REGISTER

Elena A. Ivantsova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., Ph. D., Senior lecturer, Department of Cadastre and Territorial Planning, tel. (383)361-05-66, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

The article considers the main factors that negatively affect the implementation of the principle of reliability of information contained in the Unified State Real Estate Register. The concept of integrated cadastral works as one of the effective mechanisms for improving the reliability of USRER information is disclosed.

Key words: integrated cadastral works, registry errors, turning point coordinates, Unified State Real Estate Register, the reliability of the information.

Вступивший в силу 1 января 2017 года Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – закон 218-ФЗ) объединил государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП), существовавшие до этого момента как взаимосвязанные, но самостоятельные базовые информационные ресурсы, в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Закон 218-ФЗ определяет ЕГРН как свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с данным Федеральным законом сведений [10].

Таким образом, достоверность сведений ЕГРН является одним из основных принципов его ведения, так как от уровня достоверности, имеющих в ЕГРН сведений зависит, в том числе качество предоставления заявителям услуг Росреестра в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также сроки осуществления учетно-регистрационных действий. Этот же принцип закреплен в статье 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой государственная регистрация прав на имущество должна осуществляться на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра [4].

Вместе с тем на сегодняшний день реализации принципа достоверности сведений ЕГРН мешает ряд факторов, одним из которых является тот факт, что объединение ГКН и ЕГРП произошло исключительно на законодательном уровне без фактического ввода в эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (далее – ФГИС ЕГРН), и по состоянию на 1 ноября 2017 года ведение ЕГРН по-прежнему осуществляется с использованием ранее существовавших автоматизированных информационных систем ЕГРП и ГКН, частично доработанных под требования закона 218-ФЗ [11].

Другим немаловажным фактором, влияющим на достоверность сведений ЕГРН по-прежнему является существующая неопределенность с границами земельных участков и точным местоположением объектов капитального строительства в ЕГРН, а также большое количество реестровых ошибок, в том числе связанных с определением местоположения границ земельных участков. Отсутствие в ЕГРН координатного описания в отношении земельных участков и объектов капитального строительства является достаточно серьезной проблемой, так как зачастую приводит к дублированию сведений ЕГРН, при котором одному и тому же объекту недвижимого имущества в ЕГРН присвоено несколько кадастровых номеров.

Кроме того, как показывает практика, в ЕГРН до настоящего времени по-прежнему не в полном объеме внесены сведения о земельных участках, кадастровый учет которых был осуществлен до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», и которые считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества в соответствии с законом 218-ФЗ [10].

Существенное влияние на достоверность сведений ЕГРН также оказывает отсутствие единой картографической основы, необходимой как для ведения ЕГРН, так и для выполнения землеустроительных и кадастровых работ. Так, например, в настоящее время выполнение землеустроительных работ по установлению границ муниципальных образований зачастую осуществляется исключительно картометрическим способом - без установления границ таких объектов землеустройства на местности.

В условиях отсутствия единой картографической основы такие землеустроительные работы выполняются с использованием разнородного и зачастую неактуального картографического материала, в том числе без учета сведений о ранее учтенных земельных участках, сведения о которых

отсутствуют в ЕГРН, либо не имеют в ЕГРН точного координатного описания. Как следствие, при уточнении местоположения границ вышеуказанных земельных участков, выполняемом уже после внесения в ЕГРН сведений о границах муниципальных образований, возникают ситуации, когда уточненный земельный участок фактически оказывается расположенным на территориях двух и более муниципальных образований [3].

Значительная доля подобных ошибок и пробелов в базах данных ЕГРН ведет к большому количеству земельных споров, а также является одной из основных причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество. Вышеперечисленные факторы свидетельствуют о том, что в настоящее время процедуры учета и государственной регистрации на территории Российской Федерации проводятся с использованием неполной и недостоверной информации баз данных, что может привести к негативным последствиям как экономического, так и правового характера [11].

Наиболее рациональным способом обеспечения полноты и достоверности сведений ЕГРН, повышения уровня защиты прав и законных интересов правообладателей земельных участков, устранения реестровых ошибок, допущенных при определении местоположения границ земельных участков, а также снижения количества земельных споров является проведение комплексных кадастровых работ. Такие работы выполняются одновременно как в отношении земельных участков, так и в отношении объектов капитального строительства, расположенных на территории одного или нескольких смежных кадастровых кварталов, в порядке, регламентированном Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон 221-ФЗ) [9].

По результатам выполнения комплексных кадастровых работ составляется карта-план территории, который является одним из наиболее универсальных документов, так как позволяет обеспечить внесение в ЕГРН достоверных сведений о точном местоположении границ как земельных участков, так и расположенных на земельных участках объектов капитального строительства.

В отдельных случаях, при выполнении комплексных кадастровых работ, наряду с регламентированными Законом 221-ФЗ работами по координированию границ земельных участков и объектов капитального строительства, целесообразно одновременное проведение работ по исправлению реестровых ошибок, выявляемых в местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, а также единиц кадастрового деления, в целях приведения этих сведений в соответствие с уточненным описанием местоположения границ земельных участков.

Проведение таких работ особенно актуально в границах кадастровых кварталов, совпадающих с административными границами муниципальных образований и/или населенных пунктов. Однако, учитывая, что действующие нормативно-правовые акты, регламентирующие проведение комплексных кадастровых работ, не содержат норм в части исправления реестровых ошибок в границах муниципальных образований, населенных пунктов и единиц

кадастрового деления, для их реализации необходимо внесение изменений в Закон 221-ФЗ, а также подзаконные акты, в том числе устанавливающие требования к оформлению карты-плана территории. Также потребуется внесение изменений в соответствующие нормативно-правовые акты, регламентирующие проведение землеустроительных работ, так как территории муниципальных образований и населенных пунктов являются объектами землеустройства.

При выполнении комплексных кадастровых работ очень важно контролировать качество координирования границ земельных участков и контуров объектов капитального строительства. Одним из наиболее эффективных способов контроля является измерение на местности длины линии между поворотными точками границ земельного участка либо контура объекта капитального строительства ($L_{изм}$) и сравнение измеренной величины со значением, вычисленным по координатам, полученным по результатам геодезических измерений ($L_{коорд}$):

$$L_{изм} - L_{коорд} = L_{изм} - \sqrt{(X_i - X_j)^2 + (Y_i - Y_j)^2} \leq \Delta S_{дон} \quad (1)$$

При данном способе контроля необходимо, чтобы полученное абсолютное расхождение в длине контролируемой линии $|L_{изм} - S_{коорд}|$ не превышало допустимое значение $\Delta S_{дон}$, приведенное в таблице 1 Методических рекомендаций [6] для земель соответствующего целевого назначения.

Использование данного способа контроля геодезических измерений необходимо применять как для контроля положения на местности поворотных точек границ земельных участков, определенных в результате комплексных кадастровых работ, так и для контроля качества ранее выполненных кадастровых работ в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН [1, 2].

Проведение комплексных кадастровых работ является одним из наиболее действенных механизмов повышения достоверности сведений ЕГРН, что в дальнейшем обеспечит эффективное использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аврунев Е. И.//Геодезическое обеспечение государственного кадастра недвижимости. – Новосибирск: СГГА, 2010. – 144 с.
2. Аврунев, Е. И., И. А. Гинятов, М. В. Метелева/К вопросу об оценке качества межевания земельных участков// Интерэкспо ГЕОСибирь-2013. IX Междунар. науч. конгр.: Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 1526 апреля 2013 г.). Новосибирск: СГГА, 2013. Т. 3.
3. Ветошкин Д.Н., Карпик К.А., Архипенко О.П./Алгоритм устранения кадастровых ошибок при описании границ муниципальных образований//Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. 2014. № S4. С. 157-161.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ

5. Карпик А. П./Системная связь устойчивого развития территорий с его геодезическим информационным обеспечением //Вестник СГГА. – 2010. – Вып. 1 (12). – С. 3–11.
6. "Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства", утв. Росземкадастром 17.02.2003.
7. Приказ Министерства экономического развития РФ от 3 июня 2011 г. N 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства».
8. Распоряжение Правительства РФ от 01.12.2012 N 2236-р «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».
9. Федеральный закон от 24.07. 2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
10. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
11. Чурсина А. В. Анализ проблем функционирования Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН): причины и влияние на экономические процессы// Экономическая наука сегодня: теория и практика: материалы VI Междунар. науч.–практ. конф. (Чебоксары, 24 март 2017 г.) / редкол.: Б. К. Мейманов [и др.]. — Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2017. — С. 226–227. — ISBN 978-5-9909794-5-1.

© Е.А. Иванцова, 2017