

Особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав линейных объектов

А. А. Бердюгина¹, А. В. Чернов^{1}*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: avch-1011@mail.ru

Аннотация. Сегодня очевидна необходимость государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, как одних из важнейших процессов регулирования оборота недвижимости. В статье рассмотрены особенности регистрации линейных объектов с точки зрения кадастровых работ и кадастровой деятельности в целом. Выявлены одни из важнейших характеристик, влияющих на сбор исходных данных и подготовку документации. А также на основе представленной статьи сделан вывод о дальнейшем развитии в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав линейных объектов.

Ключевые слова: линейный объект, кадастровый учет, объект недвижимости

Features of state cadastral registration and state registration of rights of linear objects

A. A. Berdyugina¹, A. V. Chernov^{1}*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: avch-1011@mail.ru

Abstract. Today, the need for state cadastral registration and state registration of rights is obvious, as one of the most important processes of regulating the turnover of real estate. The article discusses the features of the registration of linear objects from the point of view of cadastral works and cadastral activities in general. Some of the most important characteristics affecting the collection of initial data and the preparation of documentation have been identified. And also on the basis of the presented article, a conclusion is made about further development in the field of state cadastral registration and state registration of the rights of linear objects.

Keywords: linear object, cadastral registration, real estate object

На сегодняшний день государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество стали основной стадией признания существования и принадлежности объекта недвижимости физическому или юридическому лицу. В силу этого существует ряд особенностей при внесении ОКС в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), а именно:

- тип и назначение объекта недвижимости;
- состав и форма документации, которая регламентируется Федеральными законами [1, 2];
- особенности графического отображения объекта на топографической основе, в проектной и кадастровой документации;

– федеральные законы, регулирующие эксплуатацию и регистрацию таких объектов [3, 4].

На сегодняшний день такие ОКС, как площадные здания и сооружения, составляют 90% сведений, содержащихся в ЕГРН, поэтому все возникающие нюансы четко регулируются законодательными актами. Иначе обстоят дела с линейными объектами недвижимости в силу их особенностей и конфигурации.

Рассмотрим конкретные объекты, которые всего несколько лет назад стали появляться на публичной кадастровой карте, как объекты кадастрового учета, а именно система водоснабжения и водоотведения. В ст. 130 Гражданского кодекса к недвижимым вещам относят объекты, прочно связанные с землей, и перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба [5]. Ввиду этого линейные объекты долго не признавались законодательством, как недвижимая вещь: частая необходимость в реконструкции или ремонте таких объектов и сегодня приводит к разрытию земельного покрова [6]. К тому же, вынос сетей водоснабжения из зон строительства зданий и сооружений с последующим восстановлением их, но уже на другой территории, считается частью строительного процесса.

После введения в группу объектов недвижимости линейных сооружений стали возникать нюансы, в силу их нетипичной формы и других особенностей, которые вызывают сложности при постановке на кадастровый учет, а также при регистрации прав, а именно:

1. протяженность линейного объекта;
2. местоположение;
3. конфигурация;
4. отнесение линейных объектов к определенной категории секретности;
5. правовые особенности;
6. противоречия и неполнота информации в законодательстве РФ.

1. Протяженность линейного объекта.

В Градостроительном кодексе РФ п. 10.1 ст. 1 закреплено несколько типов линейных объектов: «линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения» [4]. В силу этого протяженность таких объектов, в отличие от привычных зданий, достаточно высока. А значит, возникают сложности с постановкой на кадастровый учет в связи с пересечением не только нескольких земельных участков, но и кадастровых кварталов. Так, например, линии электропередач не доставляют особых проблем с местоположением всего объекта: кадастровый учет наземной части происходит только в отношении вышек, когда надземная часть образует прерывистый контур лишь в графической части проектной документации, а в следствии и технического плана [7].

С наземными сооружениями часто возникает вопрос о пересечении части или частей земельных участков, чаще всего, относящихся к частной собственности. В силу непрекращающейся урбанизации и развития городской системы как

жилого комплекса, ранее заложенные линейные объекты, такие как водопроводы и газопроводы, могут оказаться под той частью земной поверхности, где в период строительства новых жилых массивов образовались земельные участки из земель государственной собственности. А связи с тем, что еще несколько лет назад линейные объекты не считались полноценными ОКС, и необходимости ставить их на кадастровый учет не было, подобные ситуации встречаются часто, особенно на землях с разрешенным использованием для ведения садоводства и огородничества. Вследствие чего возникает проблема обслуживания таких линейных объектов, а значит, необходимы дополнительные документы для законного и беспрепятственного доступа к частной территории, а именно договор аренды или сервитут.

Протяженность линейного объекта, как уже указано выше, так же может быть причиной пересечения одного или нескольких кадастровых кварталов и округов. Что так же доставляет сложности с определением координат, в условиях использования местной системы для конкретной территории.

2. Местоположение.

Сложность при постановке на государственный кадастровый учет возникает и с местоположением. Существует три вида размещения: наземное, надземное и подземное, а также их совокупности [8]. Определение положения ОКС на поверхности земли чаще всего первоначально устанавливается визуально. После чего методами спутниковой навигации или наземной геодезии считываются значения координат поворотных точек. В силу того, что линейные объекты могут находиться исключительно под землей без опознавательных знаков на поверхности: их местоположение возможно определить только по проектной документации или топографической основе, что не всегда может соответствовать действительности в силу различных факторов, таких как: не обновленные данные Геофонда или незначительные расхождения с заданием на проектирование [9]. К тому же, линейные объекты разных категорий, например водоснабжения и канализации, могут находиться как близко друг к другу, что допустимая законодательством погрешность определения местоположения и координат может привести к наложению двух разных объектов друг на друга [10].

3. Конфигурация.

Проблема, обозначенная выше, также может привести к невозможности точного определения самой конфигурации линейного объекта. Вследствие того, что объект недвижимости имеет протяженную, изломанную конфигурацию, определение его точной формы происходит по колодцам, камерам и вводам в дома. В случаях, когда кроме вводов в дома невозможно определить другие опознавательные знаки, используют металлоискатели для поиска необходимой трубы, после чего геодезист производит съемку. Но из-за развития различных материалов строительства существуют трубы, например полиэтиленовые, которые металлоискатель не распознает. В таких ситуациях съемка происходит по подземным камерам, указанных в проектной документации. Только конфигурация труб между ними остается неопознанной. Например, магистральные объекты считаются одними из самых проблемных объектов недвижимости при гео-

дезической съемке. Также есть случаи, когда начало и/или конец линейного объекта находится на территории, доступ к которой имеет только ограниченный круг лиц, например аэропорты или насосно-фильтровые станции. Тогда съемка объекта невозможна сторонними организациями, которые зачастую и являются исполнителями.

Еще одной особенностью линейных объектов недвижимости является то, что он может иметь разрывы. Так части одного объекта недвижимости могут быть не связаны между собой единой конструкцией, только назначением, что представлено на (рис. 1).

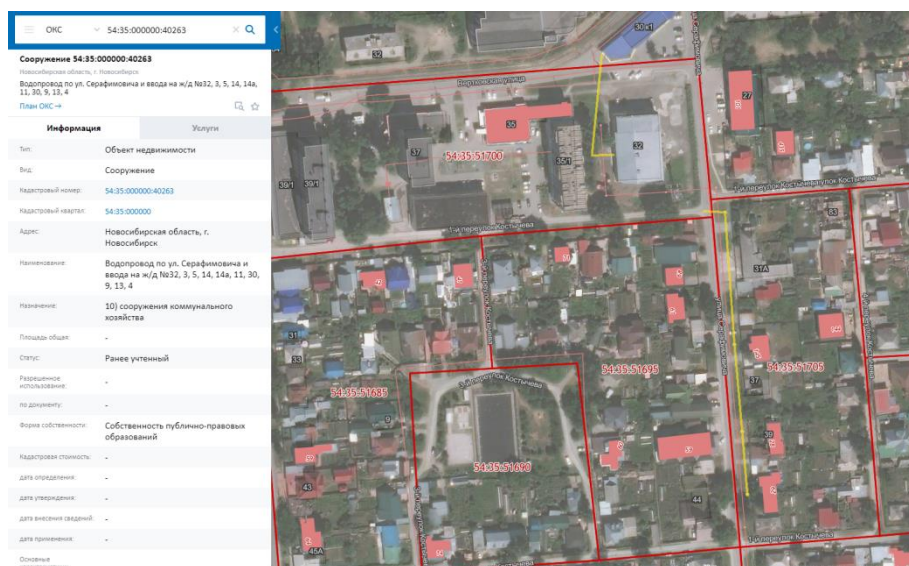


Рис. 1. Объект недвижимости с кадастровым номером 54:35:000000:40263

Данная особенность характеризуется тем, что первоначально при постановке на кадастровый учет водопроводов и канализации возникли сложности с большим объемом работы при регистрации отдельных маленьких труб. Поэтому было принято решение объединить часть труб, находящихся на одной территории, в более крупные объекты.

Стоит отметить, что еще одной причиной разрывов линейных объектов недвижимости является различные года постройки труб и их ввода в эксплуатацию, а также реконструкция [9]. Так проект, реализация которого может затянуться в силу различных факторов, не учитывает возможное образование земельных участков для, например, строительства нового жилого комплекса. Тогда приходится вносить изменения в проектную документацию и менять конфигурацию линейного объекта, в том числе создавать разрыв.

4. Отнесение линейных объектов к определенной категории секретности.

Законодательство Российской Федерации предусматривает режим секретности при определении местоположения некоторых линейных объектов недвижимости и связанных с ними территорий или других объектов. В силу того, что почти все линейные объекты непосредственно связаны с передвижением по тер-

ритории РФ, связью и транспортировкой средств необходимых для жизнеобеспечения населения, такие как вода или газ, на них распространяется определенная категория секретности в зависимости от назначения [11]. В статье рассматриваются водопроводы и канализации – объекты водного фонда, а, значит, на них действует закон «О государственной тайне», который не позволяет лицам без допуска работать с такими объектами недвижимости, в том числе обслуживать их или узнавать точное местоположение. Как уже указано выше, основным документом для определения трубопровода на местности является топографическая основа. А законом «О государственной тайне» регламентируется запрет на открытый доступ к таким документам, что делает невозможным геодезические работы, а значит и подготовку технических планов для дальнейшей постановки на кадастровый учет.

5. Правовые особенности.

Основной особенностью, касательно линейных объектов – водопроводов и канализации, является правообладатель. Законодательство относит такие объекты к собственности субъектов Российской Федерации, а именно к городу или области, из этого следует, что физическое или юридическое лицо не может быть правообладателем [12]. Такие объекты относятся к отдельной категории и имеют отметку «Собственность: город», если недвижимость находится на территории города. Возникает вопрос об обслуживании и содержании таких объектов. Мэрия, как орган местного самоуправления, является представителем власти, а значит и правообладателем, характеризующей расплывчатое понятие «город» в четко определенную физическую структуру. Но сами департаменты не имеют возможности обслуживать все принадлежащие городу объекты капитального строительства. Поэтому было принято решение учредить муниципальные предприятия, для контроля и содержания таких объектов, передав им вторичное право хозяйственного ведения. Данная правовая особенность тоже вызывает некоторые сложности с самим процессом постановки на государственный кадастровый учет и регистрации прав по причине выдачи дополнительных разрешений и доверенностей для законного взаимодействия с Росреестром.

6. Противоречия и неполнота информации в законодательстве РФ.

Если упустить все проблемы, которые узко направлены на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, то возникают вопросы по поводу самого законодательства в отношении линейных объектов.

Во-первых, в официальных документах нет четкого определения, а указаны конкретные объекты. Поэтому при строительстве объектов с новыми архитектурными решениями часто появляются сложности с отнесением их к категории линейных.

Во-вторых, местоположение таких объектов относится не только к Земельному кодексу, а может, например, территориально находится и в воздушном пространстве, которое регулируется другими законодательными актами.

В-третьих, в силу того, что в России земельный участок – это часть земной поверхности, появляется вопрос о принадлежности линейного объекта к определенному земельному участку, если он находится глубоко под землей.

В совокупности все перечисленные факторы влияют на получение исходных данных и формирование технического плана - документа для постановки на государственный кадастровый учет или внесения изменений в уже зарегистрированный объект. Графическая часть документации составляет прерывистый незамкнутый контур, который для удобства делят на участки, присваивая им номер, как показано на (рис. 2).

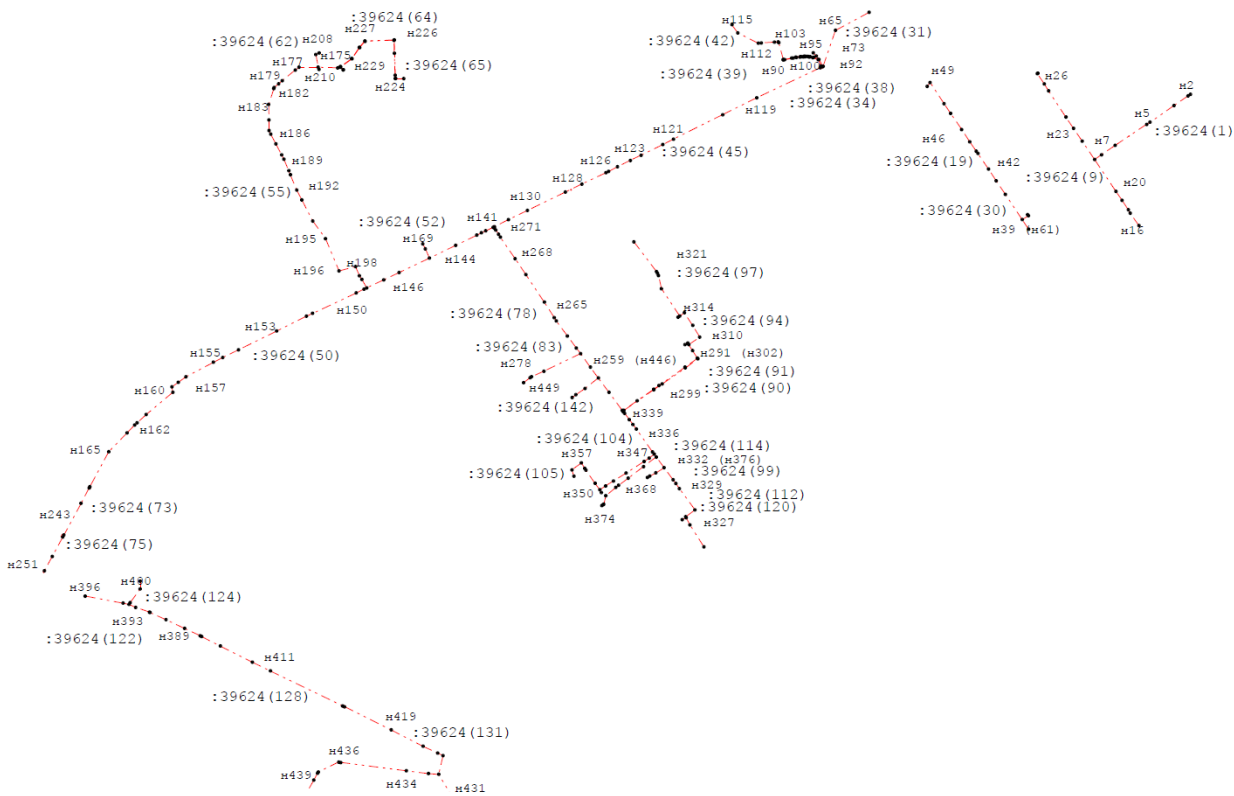


Рис. 2. Графическая часть технического плана

На рисунке видно, что также имеются контура, например 1 и 9 в правой верхней части, несоединенные основной конструкцией, но они являются частью всего объекта с кадастровым номером 54:35:000000:39624, и обозначены сквозной последовательной нумерацией. В технической документации помимо протяженности указываются диаметры колодцев, назначение, согласно Приказу №953 «Об утверждении формы технического плана...», а также в декларации прописывается полный адрес объекта недвижимости, который может состоять из нескольких улиц и домов для точной идентификации по выписке из реестра муниципального имущества.

Таким образом, составление технического плана на линейный объект имеет свои особенности, связанные не только с оформлением документа, но с получением исходных данных на необходимый объект [13]. Сегодня процесс кадастрового учета затруднен больше внешними факторами, такими как отсутствие необходимых исходных данных или ограниченный круг лиц, имеющих доступ к линейным объектам.

Также очевидна необходимость обработки уже существующего законодательства и добавления в акты пунктов, конкретизирующих понятие линейного объекта, его признаков, особенностей при оформлении документации и других точных характеристик, позволяющих определить линейный объект как отдельную категорию объектов недвижимости в целом. Такое изменение приведет к адаптации законодательства к неизбежным нововведениям. В ближайшем будущем будет учтен один из важнейших факторов, который влияет на местоположение относительно земной поверхности – глубина залегания, что первоначально приведет к некоторым затруднениям в отношении технического процесса. Но при дальнейшем развитии уточнит сведения о местоположении объекта недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 25.09.2019) [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194903/. – Загл. с экрана.
2. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192842/. – Загл. с экрана.
3. О государственной регистрации недвижимости. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/. – Загл. с экрана.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/. – Загл. с экрана.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/. – Загл. с экрана.
6. Линейный объект как вид сооружения [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://logos-pravo.ru/articles/lineynyy-obekt-kak-vid-sooruzheniya-ponyatie-vidy-lineynyh-obektov/>. – Загл. с экрана.
7. Шмакова Д. Линейные объекты: понятие и виды [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://politika.snauka.ru/2016/04/3804/>. – Загл. с экрана.
8. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/. – Загл. с экрана.
9. О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 09.04.2021). [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_75048/. – Загл. с экрана.
10. 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, помещения, машино-места. Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_368160/. – Загл. с экрана.
11. О государственной тайне. Закон РФ от 21.07.1993 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2481/. – Загл. с экрана.

12. "О государственной регистрации недвижимости. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/. – Загл. с экрана.

13. О кадастровой деятельности. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/. – Загл. с экрана.

© А. А. Бердюгина, А. В. Чернов, 2022