

Некоторые аспекты подготовки землеустроительной документации при строительстве линейных объектов на примере автомобильной дороги «Европа – Западный Китай»

Д. Ю Семенов^{1}*

¹ Аспирант, Государственный университет по землеустройству, г. Москва, Российская Федерация

* e-mail: semenovdm@rambler.ru

Аннотация. Транспортная стратегия России до 2030 г. предусматривает создание развитой сети автомобильных дорог, обеспечивающей социально-экономическое развитие общества. Для достижения цели необходимо решение комплекса проблем в области проектирования, землеустройства, строительства. Проектирование автомобильных дорог проводится на основании актуальных сведений информационных систем о земельных участках и расположенных на них объектах капитального строительства. Основной информационной системой, содержащей сведения технического и правового характера об объектах недвижимости, является единый государственный реестр недвижимости, однако в сведениях данного реестра имеются реестровые ошибки. Данная статья поможет рассмотреть проблему подготовки землеустроительной документации при наличии неточностей в сведениях единого государственного реестра недвижимости, использования программного обеспечения для выявления реестровых ошибок при подготовке документации по планировке территорий.

Ключевые слова: линейные объекты, автомобильные дороги, кадастровые работы, информационные системы о земле, полоса отвода, реестровые ошибки, землеустроительные документы

Some aspects of the preparation of land management documentation in the construction of linear facilities on the example of the highway "Europe – Western China"

D. Yu. Semenov^{1}*

¹ Graduate student, State University for Land Management, Moscow, Russian Federation

*e-mail: semenovdm@rambler.ru

Annotation. The transport strategy of Russia in 2030 provides for the creation of a developer network of highways that ensures the socio-economic development of society. To achieve the goal, it is necessary to solve a complex of problems in the field of planning, land management, construction. The planning of highways is carried out on the basis of up-to-date information from information systems about land plots and capital construction facilities located on them. The main information system containing information of a technical and legal nature about real estate objects is the unified state register of real estate, however, there are registry errors in the data of this register. This article will help to consider the problem of preparing land management documentation in the presence of inaccuracies in the information of the unified state register of real estate, the use of software to identify registry errors in the preparation of documentation on the planning of territories.

Keywords: linear objects, highways, cadastral works, land information systems, right of way, registry errors, land management documents

Проектирование линейных объектов, в том числе автомобильных дорог, проводится на основании актуальных сведений единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Строительство и проектируемое расположение автомобильных дорог должно учитывать и защищать интересы правообладателей объектов недвижимости. Тема анализа проектирования и расположения автомобильных дорог изучена в отечественных и зарубежных научных работах [3, 5-7, 9, 10].

В процессе анализа сведений ЕГРН возможно столкнуться с реестровыми ошибками. Реестровая ошибка в сведениях ЕГРН – неточность, внесенная в базу на основании документации подготовленной кадастровым инженером. Исследование реестровых ошибок приведено в отечественных публикациях [1, 2, 4].

Наличие реестровых ошибок и земельных участков без границ является проблемой при подготовке землеустроительной документации по размещению линейного объекта в связи со сложностью определения реальной ситуации ввиду неточности сведений. Примеры ранее учтенных земельных участков и реестровых ошибок в ЕГРН отражены на рис. 1.

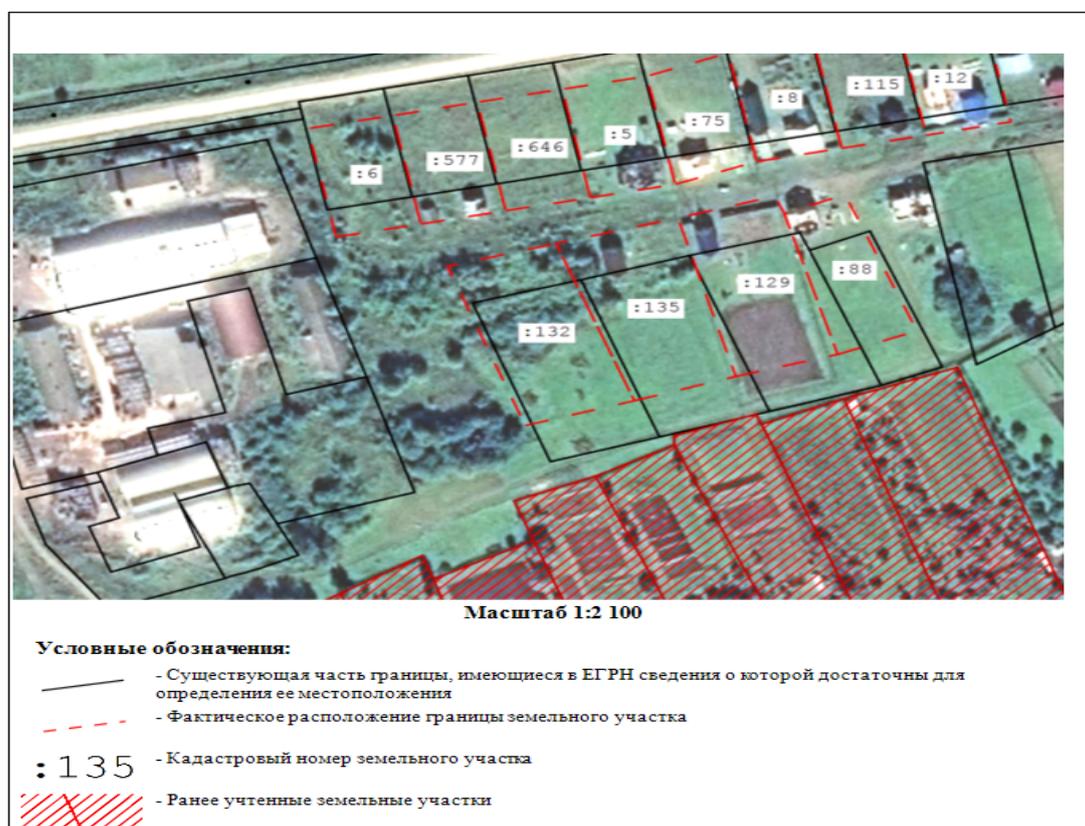


Рис. 1. Отражение земельных участков со статусом «Ранее учтенный» и реестровых ошибок в сведениях ЕГРН

Существующие методы исправления реестровых ошибок, содержащихся в сведениях ЕГРН:

- внесудебный;
- судебный;

– органом регистрации права.

Первый метод исправления реестровых ошибок ЕГРН заключается в подготовке межевого плана на исправление реестровой ошибки и подготовке акта согласования границ земельного участка. Акт подписывается собственниками спорных границ земельных участков. После подписания акта комплект документов направляется в орган регистрации права для исправления содержащейся ошибки. В случае если правообладатели смежных земельных участков не согласны с границей, то также готовится межевой план для принятия судебного решения и дальнейшего установления границ между земельными участками. Несмотря на длительность процедуры исправления реестровой ошибки в судебном порядке можно отметить, что в большинстве случаев суд определяет способ устранения ошибки в сведениях ЕГРН. Метод исправления реестровой ошибки органом регистрации права заключается в выявлении ошибки и оповещении собственника объекта недвижимости об имеющейся ошибке. При истечении периода в три месяца данная ошибка исправляется самостоятельно органом регистрации права.

Для примера рассмотрим наличие реестровой ошибки в полосе отвода автомобильной дороги «Европа – Западный Китай» на территории Республики Татарстан. Так границы земельного участка с кадастровым номером 16:15:111001:122 пересекают границы смежных земельных участков с кадастровыми номерами 16:15:111001:140 и 16:15:111001:62. Данная реестровая ошибка в границах прохождения автомобильной дороги (рис. 2).

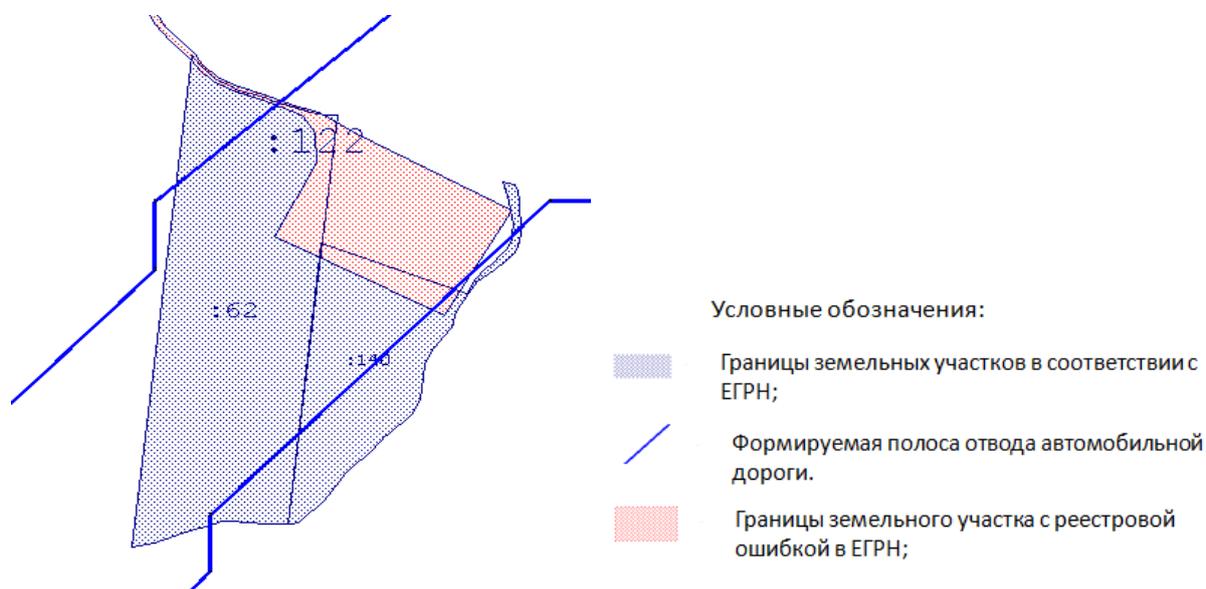


Рис. 2. Реестровая ошибка в границах прохождения автомобильной дороги «Европа – Западный Китай»

Для целей выявления реестровых ошибок, пересечений границ земельных участков, предлагается применение программного обеспечения «АРГО». Данная программа предназначена для подготовки землеустроительной документации. В данном случае указанное программное обеспечение путем использования функ-

ции «Пересечения контуров» выдает имеющиеся пересечения земельных участков в полосе отвода. Пример полученного результата представлен на рис. 3.

| Контур 1 | Контур 2 | Площадь пересечений |
|------------------|------------------|---------------------|
| 16:15:111001:140 | 16:15:111001:62 | 0,019867503060961 |
| 16:15:111001:140 | 16:15:111001:122 | 7357,13314778854 |
| 16:15:111001:62 | 16:15:111001:122 | 10611,5130008621 |

Рис. 3. Использование ПО «АРГО» для анализа пересечений границ земельных участков в полосе отвода автомобильной дороги «Европа – Западный Китай»

По результатам анализа полосы расположения автомобильной дороги в программном обеспечении «АРГО» можно сделать вывод о наличии реестровой ошибки в зоне ее размещения в части пересечения границ земельных участков.

Использование программного обеспечения «АРГО» позволяет выявить наличие реестровых ошибок в части пересечений границ земельных участков на территории строительства автомобильной дороги, что особенно важно в связи с главной особенностью линейных объектов – протяженностью и пересечением значительного количества земельных участков. Анализ наличия реестровых ошибок в полосе отвода автомобильной дороги способствует более точной подготовке землеустроительной документации и исправления реестровых ошибок на начальном этапе подготовки документации, что в дальнейшем ускорит сроки реализации проектов по строительству автомобильных дорог. При выявлении реестровых ошибок, как вариант, возможно выполнение комплексных кадастровых работ. Данные работы позволят устранить неточности на территории кадастрового квартала и уточнить границы существующих объектов капитального строительства.

Следовательно, получаем алгоритм действий, представленный в блок-схеме на рис. 4.

Наличие реестровых ошибок в полосе отвода линейного объекта является проблемой при подготовке землеустроительной документации по размещению автомобильной дороги. Анализ границы размещения автомобильной дороги на наличие реестровых ошибок программным обеспечением «АРГО» способствует выявлению данных ошибок на начальном этапе. Проведение комплексных кадастровых работ позволяет устранить данные пересечения и уточнить границы объектов недвижимости, что необходимо для подготовки корректной землеустроительной документации.

Главный вывод, который можно сделать, заключается в том, что предлагаемый алгоритм положительно отразится на разработке землеустроительной документации по размещению автомобильной дороги, приведет к сокращению сроков и стоимости реализации проектов, дополнительно позволит устранить существующие неточности в сведениях ЕГРН. Дополнительно выявление объектов

недвижимости и уточнения объектов со статусом «Ранее учтенный» возможно увеличение налогооблагаемой базы. Учет наличия неточностей в сведениях единого государственного реестра недвижимости и наличие различных реестров о земельных ресурсах является хорошей отправной точкой для обсуждения и дальнейших исследований в области подготовки землеустроительной документации.

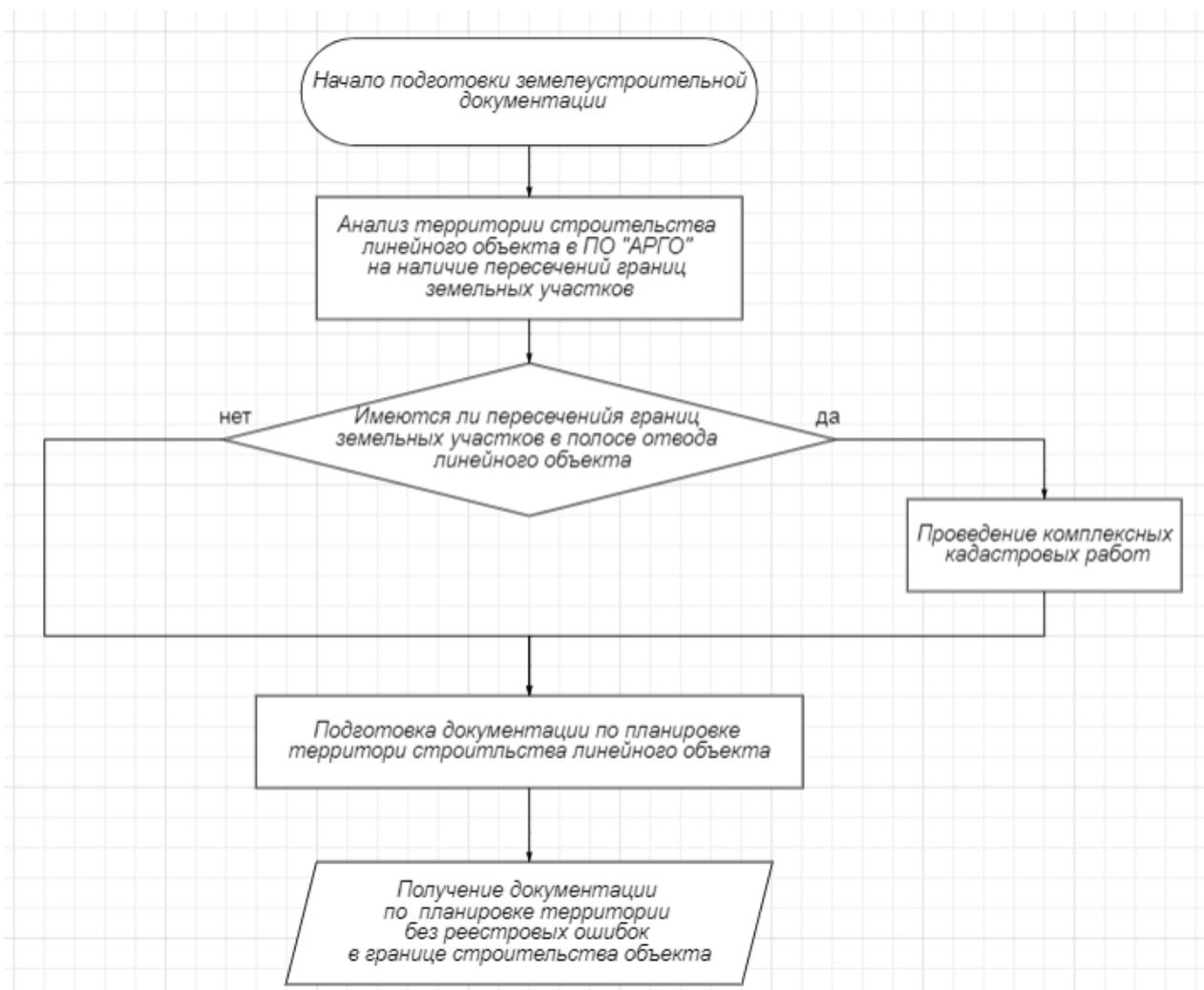


Рис. 4. Блок-схема подготовки землеустроительной документации с учетом исправления реестровых ошибок в полосе отвода линейного объекта

Благодарности

Автор статьи выражает особую благодарность научному руководителю Дмитрию Анатольевичу Шаповалову доктору технических наук, профессору, проректору по научной и инновационной деятельности, заведующему кафедрой информатики Государственного университета по землеустройству.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Антипов И.Т., Антонович К.М., Г.Г. Асташенков Г.Г., Вылегжанина В.В. О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т.. 23, № 2. – стр. 143–152.

2. Жарников В. Б., Ключниченко В. Н. К.А.В. К вопросу об ошибках в сведениях Российского кадастра // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конф. сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск :СГУГиТ, 2017. Т. 2. – стр. 127–133.
3. Котов А.А. Автоматизация обработки и анализа интегрированных данных при изысканиях инженерных сооружений с распределенной структурой с применением геоинформационных технологий. Дисс. канд. техн. наук: Москва, 2006 г. 195 с.
4. Лобанова А. Э. О.А.С. Взаимосвязь проблем в сферах кадастрового учета, регистрации и кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации // Землеустройство и кадастры – 2018. №1. – стр. 81.
5. Ноздрачев В.А. К вопросу о разработке методики землеустройства автомобильных и железных дорог на предпроектном этапе/ Геодезия, землеустройство и кадастры: вчера, сегодня, завтра// Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 95-летию землеустроительного факультета Омского ГАУ. Омск. 2017 г. 114-118 с.
6. Полосин Ю.К. Методы оптимального проектирования трассы железных дорог. Ленинград. 1965. - 170 с.
7. Струченков В.И. Методы оптимизации трасс в САПР линейных сооружений. Москва. 2015 г. 271 с.
1. 8. Федеральный закон “О государственной регистрации недвижимости” от 13.07.2015 N 218-ФЗ – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс].
9. Catbagan J.L., Regidor J.R.F. Development of Route Selection System Using Threedimensional Cost Models, Journal of the Eastern Asia Society for Transportation Studies, Vol.5, 2003 г. 855-870 с.
10. Kühn W. Fundamentals of road design, WIT, 2013 г. 348 с.

© Д. Ю. Семенов, 2023