

Н. Д. Лебедев^{1}, В. Н. Ключниченко¹*

Анализ недостатков в сфере формирования земельных участков

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: nik.le.b@outlook.com

Аннотация. Выполнен анализ процессов осуществления кадастровой деятельности для сферы формирования земельных участков, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Описаны проблемы сферы кадастровой деятельности, отражающие отсутствие законодательно установленного контроля результатов полевых геодезических измерений в процессе межевания. Показано, что недостаточно решены вопросы выявления и исправления реестровых ошибок. Кроме того, имеет место дублирование сведений, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости, при этом нормативно-правовые акты содержат противоречия при установлении требований к кадастровым работам. Сформулированы предложения по улучшению кадастровой деятельности в сфере формирования земельных участков при образовании земельных участков, а также осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, обеспечивающие функционирование Единого государственного реестра недвижимости.

Ключевые слова: единый государственный реестр недвижимости, кадастровая деятельность, государственные кадастровый учет, государственная регистрация прав, образование земельного участка

N. D. Lebedev^{1}, V. N. Klyushnichenko¹*

Analysis of defects in the field of formation of land parcels

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: nik.le.b@outlook.com

Abstract. The analysis of the processes of cadastral activity for the sphere of land plots formation, state cadastral registration and state registration of rights is carried out. The problems of the sphere of cadastral activity are described, reflecting the absence of legally established control of the results of field geodetic measurements in the process of surveying. It is shown that the issues of identifying and correcting registry errors have not been sufficiently resolved. In addition, there is a duplication of information entered into the Unified State Register of Real Estate, while regulatory legal acts contain contradictions when establishing requirements for cadastral works. Proposals are formulated to improve cadastral activities in the field of land plots formation during the formation of land plots, as well as the implementation of state cadastral registration and state registration of rights to real estate objects, ensuring the functioning of the Unified State Register of Real Estate.

Keywords: unified state register of real estate, cadastral activity, national cadastral registration, national registration of rights, formation of a land parcel

Введение

Эффективная система землепользования включает в себя нормативно-правовую, экономическую, экологическую и контрольно-надзорную деятельность

[1]. Роль земельных ресурсов велика из-за их невозможности. Это требует бережного их учета со стороны государства при проведении учетно-регистрационных действий. Перечисленное осуществляется путем корректировки земельного законодательства, снижения затрат граждан на регистрацию вещных прав, проведения комплексных кадастровых работ [2]. Подготовленные в результате кадастровых работ данные необходимы для государственного кадастрового учета объектов недвижимости, достоверность которых гарантирует права собственности. Полученные сведения об объектах недвижимости вносятся в ЕГРН и с момента государственной регистрации прав физических и юридических лиц становятся защищенными государством [3].

Целью работы является анализ недостатков в сфере выполнения кадастровых работ, а также при реализации учетно-регистрационных действий, обеспечивающих выявление имеющихся проблем и разработку предложений по их устранению.

Методы и средства

Правовой основой кадастровой деятельности в Российской Федерации является Конституция, кодексы, федеральные законы, постановления Правительства, приказы Росреестра, инструкции, а также методические рекомендации.

Формирование представляет собой процедуру выполнения кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельного участка, сопровождаемое внесением индивидуально-определенных характеристик объекта, подтверждающих его существование. Первичное образование земельного участка происходит из земель государственной собственности на основании разработанной и утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, получение разрешения администрации муниципального образования, подготовка и утверждение межевого плана. Вторичное образование реализуется путем преобразования уже сформированных и учтенных земельных участков, способом раздела, объединения, перераспределения, выдела. При этом должны соблюдаться следующие требования: образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкраплению, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объекта недвижимости, а также недостаткам затрудняющим рациональное использование и охрану земель [4, 5]. Целевое назначение и разрешенное использование образуемого земельного участка наследуется от исходного.

Проектная деятельность заключается в разработке решений с целью формирования земельного участка, анализ и утверждение документации, реализация наиболее подходящего варианта развития территории. Межевание – это часть кадастровых работ, проводимых кадастровым инженером, по установлению границ земельного участка, их восстановлению и закреплению на местности. Эти данные используются для определения площади, разрешения споров о границах и создают условия для распоряжения земельным участком [6]. Кадастровые работы служат надежной защитой прав собственности. Кроме того, они используются для налогообложения, учета и контроля, а также удовлетворения спроса по-

требителя на кадастровую информацию с течением времени [7]. Уточнение границ является процедурой для физического и юридического установления границ земельного участка с его уточненной площадью и внесения полученных сведений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с действующим законодательством [8]. Кадастровые работы возможно провести комплексно, то есть всех объектов одного кадастрового квартала.

Этапы проведения кадастровых работ в отношении земельного участка включают:

- подготовительные работы (сбор документов, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, кадастрового плана, картографического материала, каталога координат пунктов опорной межевой сети, сведений о правообладателях смежных земельных участков, инженерных коммуникациях, материалов дистанционного зондирования);

- полевые работы (изучение фактической ситуации в месте нахождения земельного участка, уведомления заинтересованных лиц и согласование границ);

- камеральные работы (вычисление площади земельного участка, отражение границ территории ограниченной в использовании, подготовка межевого плана).

Земельное законодательство, регулирующие нормативно-правовые акты, не содержит требований к контролю результатов полевых геодезических измерений, подверженных влиянию случайных инструментальных ошибок при определении координат характерных точек. Поэтому реестровые ошибки, возникающие при выполнении кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков, могут быть выявлены путем корректировки границ объекта недвижимости, при соблюдении геометрического условия: сумма векторов замкнутой геометрической фигуры равняется нулю [3].

В результате выполнения кадастровых работ подготавливается межевой план, который представляет собой текстовой и графическое описание границ, площади, смежных земельных участков, сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений. Он необходим для предоставления в орган регистрации прав заявления о постановке на кадастровый учет формируемого земельного участка [9]. При этом кадастровый инженер выполняет базовую функцию кадастрового учета, в результате которой реализуется описание характеристик объекта недвижимости, исправление реестровых ошибок. В установленном договоре подряда порядке возможно обращение в территориальный орган Росреестра для подачи документов с целью государственного кадастрового учета. Законодательство устанавливает административную, уголовную и имущественную ответственность кадастрового инженера, поэтому необходимо страхование его гражданской ответственности. За убытки, причиненные заказчику кадастровых работ, кадастровый инженер может быть наказан в административном и уголовном порядке [10].

Результаты

Кадастровые работы выполняются с целью государственной регистрации прав на недвижимость. Современные технологические решения, в том числе

учетно-регистрационные, позволяющие эффективно управлять земельными ресурсами государства и упрощать процесс государственной регистрации прав. К таким ресурсам относятся: Единый государственный реестр недвижимости, Единая электронная картографическая основа и Информационный ресурс о земле и недвижимости.

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных вещных правах, о государственной границе и содержит данные о реестровых делах, публичных и дежурных кадастровых картах. Актуальные сведения используются для информирования граждан путем регулирования земельных отношений, расчета налоговой базы и развития территории. Такие сведения являются важным государственным информационным ресурсом. Информация в Единый государственный реестр недвижимости поступает в процессе посредством осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, при межведомственном информационном взаимодействии органов государственной власти.

Формирование недвижимого имущества осуществляется для выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, проведения комплексных кадастровых работ, получения достоверных и полных сведений, исправления реестровых ошибок, снижения рисков земельных споров, вовлечения в оборот неиспользуемых объектов недвижимости, создания новых цифровых сервисов, повышения качества оказания услуг. Для решения перечисленных задач создаются федеральные целевые программы, однако недостаточное финансирование, а также отсутствие надлежащих методик выполнения кадастровых работ затрудняют реализацию этих программ [11].

Единая электронная картографическая основа отражает пространственные данные о территории Российской Федерации и включает сведения: о рельефе местности, гидрографии и гидротехнических сооружениях, населенных пунктах, промышленных, сельскохозяйственных и социально-культурных объектах, дорожной сети и дорожных сооружениях, растительном покрове и грунтах, государственной границе Российской Федерации и субъектов Федерации, а также о наименованиях географических объектов [12].

Единый информационный ресурс о земле и недвижимости формируется согласно утвержденной Правительством Российской Федерации и разработанной Росреестром государственной программы «Национальная система пространственных данных». Основная цель этой программы заключается в сборе и сопоставлении пространственных данных об объектах недвижимости, сведений о зарегистрированных правах и о государственной кадастровой оценке. В итоге происходит объединение данных, содержащихся в разобренных ведомственных информационных ресурсах о земле и объектах недвижимости [13]. Важным направлением при этом является повышение достоверности, качества и полноты сведений об объектах недвижимости, вовлечение в оборот неиспользуемых объектов недвижимости, исключение дублирования данных, упрощение процедуры по-

иска информации, повышение доходной части бюджета от имущественных налогов.

После решения проблемы формирования объекта недвижимости необходимо приступить к решению проблемы функционирования системы регистрации прав на недвижимость. Уместно заметить, что на данный момент отсутствует возможность досудебного обжалования решения государственного регистратора, сложная процедура исправления ошибок, сроки оказания государственных услуг не всегда соблюдаются, оценка качества услуг не проводится, отсутствует система информирования правообладателей о причинах приостановлений и отказов регистрационных действий, система межведомственного взаимодействия реализуется без участия правообладателей, ограничена возможность получения обобщенных сведений для аудита системы управления федеральным имуществом, некоторые сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости недостоверны, информация о границах субъектов и муниципальных образований внесены не полностью, не созданы условия для оперативной регистрации прав.

Заключение

В сфере кадастровой деятельности для устранения отмеченных недостатков, затрудняющих территориальное развитие, целесообразно:

- повысить точность определения координат характерных точек объектов недвижимости, путем разработки требований по контролю результатов полевых геодезических измерений;
- устранить имеющиеся место противоречия нормативных актов в сфере кадастровой деятельности за счет совершенствования нормативно-правовых актов в области землеустройства;
- ускорить наполнение пространственными данными Единый государственный реестр недвижимости, путем обязательного кадастрового учета всех объектов недвижимости;
- упростить процедуру государственной регистрации прав за счет уменьшения оснований для приостановлений и отказов;
- выявлять реестровые ошибки в Едином государственном реестре недвижимости, путем проверки выполнения геометрического условия в отношении каждого объекта недвижимости;
- исключать дублирование данных, обусловленных внесением в Единый государственный реестр недвижимости сведений инвентаризации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Дубровский А. В. Методическое и технологическое обеспечение системы эффективного землепользования / А. В. Дубровский // Естественные и технические науки. – 2022. – № 4(167). – С. 114-120. – DOI 10.25633/ETN.2022.04.11.
2. Жукова М. А. Правовое регулирование комплексных кадастровых работ / М. А. Жукова, А. А. Харитонов // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). – 2022. – № 1(14). – С. 59-64.

3. Аврунев Е. И. К вопросу об осуществлении кадастровой деятельности на современном этапе / Е. И. Аврунев, И. А. Гиниятов, В. Н. Каверин [и др.] // Регулирование земельно-имущественных отношений в России. – 2022. – № 1. – С. 13-20. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-1-13-20.
4. Тулупова Ю. Г. Правовые реалии и тенденции развития земельного законодательства в 2022 году / Ю. Г. Тулупова // Право и государство: теория и практика. – 2022. – № 4(208). – С. 140-143. – DOI 10.47643/1815-1337_2022_4_140.
5. Иванова, М. В. Образование земельного участка путем перераспределения земель / М. В. Иванова // Ерopen. Global. – 2022. – № 28. – С. 162-168.
6. Мусалов М. А. Основные причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета земельного участка, предоставленного ранее садоводческому товариществу / М. А. Мусалов // Аграрное и земельное право. – 2022. – № 11(215). – С. 89-92. – DOI 10.47643/1815-1329_2022_11_89.
7. Сивоконь Е. А. Анализ принципов ведения кадастра и кадастровой деятельности / Е. А. Сивоконь, В. Н. Ключниченко // Регулирование земельно-имущественных отношений в России. – 2022. – № 3. – С. 92-96. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-3-92-96.
8. Рихтер А. А. Проблемы формирования земельных участков путем раздела и при уточнении границ земельных участков с целью изъятия для государственных и муниципальных нужд / А. А. Рихтер, С. И. Чулкин // Геополитика и экогеодинамика регионов. – 2021. – Т. 7, № 2. – С. 318-325.
9. Лукьянчиков А. А. Теоретические аспекты проведения кадастровых работ / А. А. Лукьянчиков // Трибуна ученого. – 2021. – № 11. – С. 70-73.
10. Зазолина Е. В. Правовое регулирование кадастровой деятельности в России: становление и перспективы развития / Е. В. Зазолина // Вестник Поволжского института управления. – 2022. – Т. 22, № 2. – С. 40-53. – DOI 10.22394/1682-2358-2022-2-40-53.
11. Бундина В. О. Обзор и анализ новелл законодательства в учетно-регистрационной сфере / В. О. Бундина, Н. О. Бороздина // Регулирование земельно-имущественных отношений в России. – 2022. – № 1. – С. 135-142. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-1-135-142.
12. Зибинина А. П. Законодательство о кадастровой деятельности и процедуры межевания земельных участков в России / А. П. Зибинина // Вопросы устойчивого развития общества. – 2022. – № 7. – С. 608-636.
13. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных». [Электронный ресурс] пост. прав. РФ от 1 декабря 2021 г. № 2148 – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_402555.

© Н. Д. Лебедев, В. Н. Ключниченко, 2024