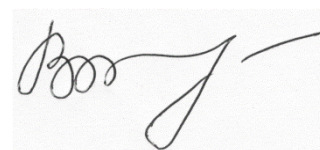


Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Сибирский государственный университет геосистем и технологий»
(СГУГиТ)

На правах рукописи

Вылегжанина Валерия Владимировна



Совершенствование методики кадастровых работ в отношении
ранее учтенных земельных участков

25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Диссертация на соискание ученой степени кандидата
технических наук

Научный руководитель –
кандидат технических наук, доцент
Гиниятов Ильгиз Ахатович

Новосибирск – 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ЕДИНАЯ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННАЯ СИСТЕМА И КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ	11
1.1 Создание и развитие учетно-регистрационной системы в современной России: краткий исторический экскурс	11
1.2 Учетно-регистрационные системы некоторых зарубежных стран.....	23
1.3 Основные принципы осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.....	29
1.4 Основные принципы осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимости.....	34
1.5 Ошибки, возникающие при ведении Единого государственного реестра недвижимости.....	40
1.6 Ранее учтенные земельные участки и их состояние в земельном фонде России.....	48
1.7 Основные выводы по первому разделу.....	56
2 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И ЗЕМЛЯХ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА	58
2.1 Постановка задачи.....	58
2.2 Принципы выполнения кадастровых работ по уточнению границ ранее учтенных земельных участков.....	62
2.3 Земельные споры, возникающие при осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков	65

2.3.1	Причины возникновения земельных споров.....	65
2.3.2	Урегулирование земельных споров во внесудебном и судебном порядках.....	68
2.4	Совершенствование методики выполнения кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков, расположенных на территориях сельских населенных пунктов и на землях, предоставленных для ведения садоводства и огородничества	73
2.4.1	Выполнение кадастровых работ при проведении сплошного межевания на территории вновь созданного садового или огороднического общества.....	73
2.4.2	Методика выполнения кадастровых работ по уточнению границ в отношении одного ранее учтенного земельного участка, расположенного на территории садоводческого или огороднического общества.....	76
2.4.3	Совершенствование аналитического способа вычисления координат характерных точек границ ранее учтенных земельных участков	82
2.4.4	Расчет стоимости кадастровых работ по уточнению границ ранее учтенного земельного участка	89
2.5	Выполнение кадастровых работ по уточнению границ ранее учтенных земельных участков с использованием беспилотных летательных аппаратов.....	93
2.6	Основные выводы по второму разделу.....	100
3	АПРОБАЦИЯ УСОВЕРШЕНСТВОВАННОЙ МЕТОДИКИ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРИМЕРЕ САДОВОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА «ВИШНЯ»	101
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	109

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	111
ПРИЛОЖЕНИЕ А (обязательное) ОПИСАНИЕ ПРОГРАММЫ «ПЕРЕВЫЧИСЛЕНИЕ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ УСЛОВНОЙ В МЕСТНУЮ СИСТЕМУ КООРДИНАТ».....	135
ПРИЛОЖЕНИЕ Б (обязательное) МЕЖЕВОЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	138

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследований. В настоящее время перед органами регистрации стоит острая проблема, заключающаяся в отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) полной и достоверной информации о границах ранее учтенных земельных участков (РУЗУ), которые на начальном этапе проведения земельной реформы в России были в массовом порядке предоставлены гражданам и юридическим лицам для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и огородничества и индивидуального жилищного строительства [145].

При этом определение местоположения характерных точек границ земельных участков (ЗУ), как правило, осуществлялось в условной системе координат, что не противоречило действовавшим нормативным документам, регламентирующим на тот момент межевание земель. В настоящее время в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» определение координат характерных точек границ ЗУ и, в том числе, РУЗУ должно осуществляться в местной системе координат, принятой для ведения ЕГРН в соответствующем кадастровом округе [1, 43, 85].

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) сегодня на территории Российской Федерации количество объектов недвижимости (ОН), сведения о которых внесены в ЕГРН, составляет около 60 миллионов, половина из них является РУЗУ, сведения о границах которых не соответствуют требованиям современного земельного законодательства либо вовсе отсутствуют [135].

Согласно плану мероприятий, предусмотренных Правительством Российской Федерации, в рамках соответствующей «Дорожной карты» перед Росреестром поставлена задача – учесть все существующие ОН и внести в ЕГРН актуальные сведения о ранее учтенных ОН и, в том числе, РУЗУ, что, в конечном итоге, позволит сформировать достоверный, полный и качественный ЕГРН [106].

Ситуация, сложившаяся с РУЗУ, наиболее характерна для земельных участков, расположенных на территориях сельских населенных пунктов и землях, предоставленных для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и огородничества (далее – земли для садоводства и огородничества). Она, как правило, становится причиной возникновения значительного количества реестровых ошибок, которые выражаются в пересечении границ РУЗУ и смежных с ними ЗУ, вследствие чего возникают земельные споры, являющиеся неизбежными, долго разрешаемыми, в том числе, в судебном порядке [2, 4, 131].

Необходимо отметить, что для традиционной методики выполнения кадастровых работ в отношении ЗУ необходимы большие объемы дорогостоящих полевых геодезических измерений, что во временном аспекте существенно затрудняет решение стоящей перед Росреестром задачи актуализации сведений о РУЗУ [123, 137].

Таким образом, налицо необходимость совершенствования действующей методики выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ, результат которого позволит разрешить насущную проблему уточнения сведений о ранее учтенных земельных участках.

Степень разработанности темы. Вопросам осуществления кадастровой деятельности в отношении земельных участков и, в частности, ранее учтенных земельных участков посвящен целый ряд работ. Это научно-технические публикации следующих известных российских и зарубежных ученых: Басовой И. А., Бочаровой А. А., Брыня М. Я., Варламова А. А., Волкова С. Н., Гальченко С. А., Карпика А. П., Мелкого В. А., Сизова А.П., Неумывакина Ю. К., Шаповалова Д. А., Wakker W. J., Van der Molen P., Lemmen C. и многих других.

Информационно-аналитический обзор вышеперечисленных научно-технических публикаций и многочисленных земельных споры, рассматриваемые в судебном порядке, позволяют сделать вывод о необходимости совершенствования используемой в настоящее время методики выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ, расположенных на территориях сельских населенных пунктов и землях, предоставленных для ведения садоводства и огородничества.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является совершенствование методики выполнения кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков, расположенных на землях, предоставленных для садоводства и огородничества.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие основные научно-технические задачи:

– выполнить информационно-аналитический обзор нормативно-правовой, методической и научно-технической литературы по созданию и ведению единой учетно-регистрационной системы (УРС) в сфере недвижимого имущества и выполнению кадастровых работ в отношении ЗУ и, в частности, РУЗУ, как основного источника ее наполнения;

– разработать алгоритм подготовки и формирования информации о границах РУЗУ, необходимой для внесения в ЕГРН в местной системе координат, принятой для ведения ЕГРН в территориальном образовании, сокращающий объем геодезических работ;

– разработать способ оценки качества выполненных кадастровых работ, основанный на логическом анализе имеющейся измерительной информации, позволяющий выявить наличие (отсутствие) реестровых ошибок, которые могут иметь место при выполнении кадастровых работ в отношении РУЗУ;

– усовершенствовать существующую методику выполнения кадастровых работ в направлении актуализации сведений в отношении РУЗУ, расположенных на территориях сельских населенных пунктов, и на землях, предоставленных для ведения садоводства и огородничества;

– разработать технологические схемы использования предложенных алгоритмов разрешения земельных споров, рассматриваемых в досудебном и судебном порядке;

– выполнить апробацию усовершенствованной методики выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ на примере садоводческого некоммерческого товарищества.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования являются ранее учтенные земельные участки, расположенные на землях, предоставленных для ведения садоводства и огородничества. Предметом исследования являются методика выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ, способ оценки качества выполненных кадастровых работ, позволяющий выявлять наличие (отсутствие) реестровых ошибок, имеющих место при их выполнении, технологические схемы использования предложенных алгоритмов разрешения земельных споров в судебном и досудебном порядке.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем:

- разработан алгоритм подготовки и формирования информации о границах РУЗУ, необходимой для внесения в ЕГРН в местной системе координат, принятой для ведения ЕГРН в территориальном образовании, позволяющий существенно сократить объемы дорогостоящих полевых геодезических измерений и значительно снизить стоимость кадастровых работ в целом;
- разработан способ оценки качества кадастровых работ, позволяющий выявлять наличие (отсутствие) реестровых ошибок, имеющих место при выполнении кадастровых работ в отношении РУЗУ;
- разработаны технологические схемы использования предложенных алгоритмов разрешения земельных споров, рассматриваемых в судебном и досудебном порядке.

Теоретическая и практическая значимость диссертационной работы.

Теоретическая значимость выполненных исследований заключается в разработке усовершенствованной методики выполнения кадастровых работ в направлении актуализации сведений в отношении РУЗУ, ключевым аспектом которой является разработанный алгоритм определения местоположения границ РУЗУ, в установленной системе координат, принятой для ведения ЕГРН в территориальном образовании.

Практическая значимость выполненных исследований заключается в следующем: усовершенствованная методика выполнения кадастровых работ в отно-

шении РУЗУ позволит существенно сократить объем дорогостоящих полевых геодезических измерений и значительно снизить стоимость выполнения кадастровых работ. При этом возникает возможность реализации важного социального аспекта, заключающегося в том, что собственниками РУЗУ, как правило, являются малообеспеченные люди пенсионного возраста, для которых существенное уменьшение стоимости кадастровых работ даст возможность исполнить требования действующего законодательства по уточнению границ их земельных участков и, как следствие, приведет к актуализации сведений ЕГРН.

Методология и методы исследования. Для решения поставленных задач в диссертации использовались базовые понятия и методология кадастровой деятельности, методы математической обработки геодезических измерений, методы системного анализа, сравнительно-правовой и формально-юридический методы исследований.

Положения, выносимые на защиту:

– усовершенствованная методика выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ позволяет существенно уменьшить объем дорогостоящих полевых геодезических измерений и достичь существенной экономии ресурсных затрат при выполнении кадастровых работ, значительно сократив их стоимость;

– предложенный способ оценки качества кадастровых работ, основанный на логическом анализе имеющихся измерений, позволяет выявить наличие (отсутствие) реестровых ошибок при выполнении кадастровых работ в отношении РУЗУ и дает возможность заблаговременно устранить их;

– предложенные технологические схемы использования разработанных алгоритмов позволят упорядочить рассмотрение в досудебном и судебном порядке земельные споры, возникающие вследствие реестровых ошибок.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности.

Тематика научно-квалификационной работы соответствует областям исследования пункта 5 – Принципы сбора, документирования, накопления, обработки и хранения сведений о земельных участках. Разработка единой методики по ведению земельного кадастра и пункта 7 – Информационное обеспечение Государ-

ственного земельного кадастра паспорта научной специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Степень достоверности и апробация полученных результатов исследования. Результаты научного исследования докладывались и обсуждались на Международном научном конгрессе «Интерэкспо-ГЕО-Сибирь» (2016, 2017, 2018, 2019 гг., Новосибирск), Национальной научно-практической конференции «Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения» (2017 г., Новосибирск), Национальной научно-практической конференции «Регулирование земельно-имущественных отношений: технологические решения, кадастровая оценка, нормативно-правовое обеспечение» (2018 г., Томск), Национальной научно-практической конференции «Нефтегазовый комплекс: технологические решения, аэрокосмический мониторинг, регулирование земельно-имущественных отношений, кадастровая оценка» (2018 г., Южно-Сахалинск), докладывались на научных семинарах кафедры кадастра и территориального планирования СГУГиТ, где получили положительную оценку и были рекомендованы для внедрения в кадастровую практику. Апробация результатов исследований, изложенных в научной работе, подтверждается внедрением и применением разработанной методики в органе регистрации на территории Новосибирской области (Управление Росреестра по НСО), о чем свидетельствует соответствующий акт, а также в учебном процессе СГУГиТ.

Публикации по теме диссертации. Основные результаты исследований представлены в восьми научных работах, три из которых опубликованы в изданиях, входящих в перечень российских рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук.

Структура диссертации. Общий объем диссертации составляет 146 страниц машинописного текста. Диссертация состоит из введения, трех разделов, заключения, списка литературы, включающего 167 наименований, содержит 9 таблиц, 26 рисунков и 2 приложения.

1 ЕДИНАЯ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННАЯ СИСТЕМА И КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ

1.1 Создание и развитие учетно-регистрационной системы в современной России: краткий исторический экскурс

В ходе последней земельной реформы в Российской Федерации, начиная с 1990 г., были введены различные формы собственности и пользования землей, плата за землю [145].

Отдельные новеллы в законодательстве Российской Федерации установили порядок передачи земель в собственность граждан и юридических лиц посредством процедуры приватизации земельных участков [145].

Введение института частной собственности позволило гражданам и юридическим лицам не только использовать земельные участки по их назначению, но и распоряжаться ими, что стало поворотной точкой в развитии учетно-регистрационной системы в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости (ОН) и государственной регистрации прав на них.

Основные функции государства на тот момент времени были направлены на создание нормативно-правовой и технической базы, которые должны регулировать земельно-имущественные отношения.

До указанного периода вся информация об объектах капитального строительства (ОКС) на территории РСФСР, начиная с послевоенного времени (с 1945 г.), содержалась в бюро инвентаризации жилищно-коммунальных органов исполнительных комитетов местных Советов, которые вели по установленным формам соответствующие реестры и осуществляли регистрацию ОКС (строений) [105], а именно:

- строений на праве государственной собственности, находящихся в ведении местных Советов;

- строений на праве государственной собственности, находящихся в ведении государственных учреждений и предприятий;
- строений кооперативных и других общественных организаций;
- строений отдельных граждан на праве личной собственности или праве застройки. Необходимо отметить, что земля давалась в постоянное (бессрочное) пользование для капитального строительства и последующей эксплуатации [105].

Указанные реестры оформлялись в виде реестровых книг, куда и вносилась соответствующая информация об ОКСах.

В 1968 г. была утверждена Инструкция о порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках [104], согласно которой правовую регистрацию всех строений, независимо от их ведомственной принадлежности, проводили бюро технической инвентаризации (БТИ).

Права граждан на строения, расположенные в сельской местности, удостоверялись справкой о принадлежности гражданину жилого дома, расположенного за пределами городской черты на землях совхоза, которая выдавалась администрацией совхоза в соответствии с записями в похозяйственной книге [104].

Государственной регистрации также подлежали квартиры в многоквартирных жилых домах, регистрация которых осуществлялась в БТИ [84].

Для установления и защиты прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, создания эффективной системы платежей за землю, осуществления государственного регулирования операций с землей и недвижимым имуществом в 1993 г. был подписан Указ Президента Российской Федерации (РФ) [80], в соответствии с которым организация ведения государственного земельного кадастра (ГЗК), регистрация и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость была возложена на Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и его территориальные органы на местах.

На момент принятия указанного нормативного акта уже действовал закон, регулирующий порядок приватизации жилищного фонда в РФ [92], согласно ко-

торому передача жилья в собственность граждан оформлялась договором передачи, заключаемым местной администрацией, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном соответствующим Советом народных депутатов. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требовалось, и государственная пошлина не взималась.

Право собственности на приобретенное жилье возникало с момента регистрации договора в исполнительном органе местного Совета народных депутатов.

До 31 декабря 1993 г. на территории города Новосибирска регистрация договоров по приватизации жилья была возложена на «Агентство по приватизации жилья» [92]. В дальнейшем постановлением Мэрии города Новосибирска с 01.01.1994 г. данной функцией были наделены органы БТИ [73].

Важнейшим событием в развитии учетно-регистрационной системы в России стало принятие и введение в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которому все права на недвижимое имущество (НИ), сделки с ним, а также ограничения, обременения прав подлежали государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) [54].

Таким образом, с 31.01.1998 г. начал действовать новый закон, принципиальным образом изменивший действующую на тот момент времени практику учета и регистрации недвижимости, которая осуществлялась земельными комитетами и органами технической инвентаризации.

Государственная регистрация прав осуществлялась по месту нахождения ОН в пределах регистрационного округа.

На территории города Новосибирска с 03.12.1999 г. регистрация договоров приватизации жилья была возложена на МУ «Городское жилищное агентство», которое функционировало вплоть до 31.05.2001 г. [79].

Федеральным законом от 15.05.2001 № 54-ФЗ в процесс государственной регистрации было внесено изменение, согласно которому право собственности на

приобретенное жилое помещение возникало с момента государственной регистрации прав в ЕГРП [74].

В Новосибирской области в качестве регистрирующего органа было создано Учреждение юстиции Новосибирской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которое начало свою работу с 01.01.1999 г. [94].

В течение 1999 г. было организовано 23 филиала учреждения, осуществляющих функции регистрирующего органа.

Каждый филиал учреждения работал в автономном режиме, аккумулировал информацию об ОН, а также сделках с ними. Вся информация содержалась на бумажных носителях в делах правоустанавливающих документов, включающих копии правоустанавливающих документов, а также иных документов, необходимых для проведения регистрационных действий.

В электронном виде информация была представлена в виде регистрационных записей о сделках, правах, а также обременениях и ограничениях относительно ОН, включающих сведения о правообладателях и правоустанавливающих документах. Первым программным продуктом на территории Новосибирской области, обеспечивающим работу регистрирующего органа, стал MS Access [125].

В дальнейшем, на базе Учреждения юстиции по Новосибирской области была разработана автоматизированная информационная система АИС «Реестр», позволяющая аккумулировать информацию об ОН на территории области.

В 2003 г. Учреждение юстиции Новосибирской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним было переименовано в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Новосибирской области [75].

С появлением Федеральной регистрационной службы (ФРС) в конце 2004 г. [19] на территории Новосибирской области функции государственной регистрации прав осуществляло Управление ФРС по Новосибирской области, на базе филиалов которой были созданы обособленные отделы.

Значимым событием в процессе государственной регистрации прав стали разработка и использование с 2007 г. новейшей автоматизированной информационной системы – АИС «Юстиция». Новосибирская область являлась одним из 15 регионов, где была внедрена эта система. Остальные регионы использовали в своей работе программный продукт – АИС «ЕГРП». Таким образом, в Российской Федерации была проведена конвертация всех данных, содержащихся в электронном виде, в единый цифровой формат [124].

С конца 2008 г. полномочия по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним начала осуществлять Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [95]. Управление Росреестра по Новосибирской области продолжило вести свою работу в программном продукте АИС «Юстиция» вплоть до конца 2016 г.

На рисунке 1 отображено развитие системы регистрации прав в современной России.

С 1 марта 2008 г. в России началось ведение государственного кадастра недвижимости (ГКН), развитие которого было обусловлено необходимостью наличия всех необходимых сведений о земле, а также прочно связанных с ней и располагающихся на ней объектах недвижимости.

Государственный кадастровый учет (ГКУ) и государственная регистрация прав на недвижимость (ГРПН) в РФ представляют собой в совокупности институт учетно-регистрационной системы, который претерпевает постоянные изменения, связанные с актуализацией сведений о недвижимости в результате развития рыночных отношений [26].

Если вернуться к началу развития земельных отношений на территории советского государства с конца 1917 г., первым законодательным актом о земле был Декрет «О социализации земли» 1918 г. Указанным актом был закреплён принцип народной собственности на землю, характер землепользования, провозглашено равноправие пользования землей [126].



Рисунок 1 – Схема развития системы государственной регистрации прав

Государственная и коллективная формы земледелия были узаконены Положением «О социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию» 1919 г. [126].

Надо отметить, что в то время земля не являлась объектом налогообложения, тем не менее, сведения о земле были необходимы государству, что и послужило основанием для установления состава необходимых сведений земельного кадастра, а также порядок ведения земельного кадастра.

До 1955 г. кадастр включал в себя сведения по землепользователям, качественные и количественные характеристики земель, которые были сведены в единую поземельную книгу [126].

Сведения в кадастре пополнялись данными, получаемыми в результате регулярно проводившихся работ по съемке и обследованию земель лесного фонда и земель сельскохозяйственного назначения.

Сведения о городских территориях и поселениях, в том числе о землях промышленности вносили в кадастр в недостаточном количестве [126].

Государственную регистрацию землепользований выполняли должностные лица районной землеустроительной службы, которые персонально отвечали за достоверность сведений [36].

С 1955 г. на территории СССР была введена государственная регистрация землепользований по единой системе и государственный учет распределения земель по землепользователям с описанием угодий.

Начиная с 1970 г., в соответствии с Положением «О государственном контроле за использованием земель» контролем по землепользованию занимались землеустроительные службы Министерства сельского хозяйства и продовольствия СССР и Советы народных депутатов всех уровней [36].

До земельной реформы 1990 г. в Советском государстве были созданы три вида кадастров: лесной, водный и кадастр сельскохозяйственных территорий [36].

Основными документами, подтверждающими права на землю, являлись государственные акты, закрепляющие право пользования землей. Помимо этого, имелись списки землепользователей, земельно-кадастровые книги предприятий и организаций. В качестве технических документов использовались планово-картографические материалы.

К началу 1990 г. в Российской Федерации был сформирован многоцелевой Государственный земельный кадастр в виде единой системы сведений о природном, правовом и экономическом положении земель, направленной на решение различных управленческих задач в экономической сфере [36].

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. закрепила право частной собственности на землю в Российской Федерации и свободу распоряжения землей как одно из основных неотъемлемых прав человека, которые охраняются законом.

Государству потребовалось обеспечить новый подход к учету земель и регистрации прав на них.

На тот период времени ведение ГЗК осуществлял Государственный комитет РСФСР по земельной реформе, который в дальнейшем был преобразован в Государственный комитет РФ по земельной политике. В период с 1994 по 1998 г. обязанность регистрировать права на земельные участки, в том числе и функция земельной регистрации были возложены на земельные комитеты, которые по результату выдавали правоудостоверяющие документы – государственные акты, свидетельства.

С 1996 г. была начата работа по формированию автоматизированной системы ГЗК. В субъектах Российской Федерации были разработаны и утверждены региональные программы создания и ведения систем ГЗК [118].

Вступивший в силу в 2001 г. Земельный кодекс Российской Федерации закрепил основополагающий принцип в сфере земельных отношений – принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними ОН, согласно которому все прочно связанные с земельными участками ОН следуют судьбе земельных участков [37].

С учетом новых изменений в земельном законодательстве в 2001 г. была создана Федеральная служба земельного кадастра России (Росземкадастр), которая являлась федеральным органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами, осуществляющим специальные (исполнительные, контрольные, разрешительные, регулирующие и др.) функции по ведению ГЗК и государственному учету расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними ОН, по землеустройству, государственной кадастровой оценке земель, мониторингу земель и государственному контролю за использованием и охраной земель [108].

В 2004 г. Росземкадастр был преобразован в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость).

Основной целью создания указанной службы являлось осуществление через свои территориальные органы функций по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом. В полномочия агентства законодательно был закреплен ряд правоприменительных функций:

- в области кадастрового учета и инвентаризации ОН;
- в области государственной кадастровой оценки земель и ОН;
- в области землеустройства и государственного мониторинга земель.

Указом Президента № 1274 от 24 сентября 2007 г. Роснедвижимость была переведена в ведение Министерства юстиции Российской Федерации, которое начало исполнять с этого времени функции по правовому обеспечению ведения государственного кадастра недвижимости [18].

С 1 марта 2008 г. вступил в силу Федеральный Закон от 21.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [81]. Структура нового закона включает базовые правовые нормы, регулирующие ведение ГКН, отношения при ГКУ, формировании объектов кадастрового учета, осуществление кадастровой деятельности [81]. Принципиальным отличием этого закона от предшествующего является расширение информационного кадастрового пространства, куда включились помимо земельных участков здания, сооружения, помещения и объекты капитального строительства, в том числе объекты незавершенного строительства.

С 1 марта 2009 г. Роснедвижимость и Росрегистрация были реорганизованы в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [95].

Суть данного преобразования заключалась в упрощении и прозрачности структуры управления земельно-имущественными отношениями в Российской Федерации.

В соответствии с Федеральной целевой программой «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2008 годы)» и подпрограммой «Создание системы кадастра недвижимости (2006–2011 годы)» была создана

и внедрена в кадастровые палаты по субъектам Российской Федерации автоматизированная информационная система ведения государственного кадастра недвижимости (АИС ГКН), которая пришла на смену старому программному комплексу «Единый государственный реестр земли» (ПК ЕГРЗ) [147].

Для отношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением недвижимым имуществом, характерны большие объемы информации из-за значительного числа объектов и субъектов таких отношений. В настоящее время Единый государственный реестр недвижимости содержит более 300 миллионов записей об объектах недвижимости и правах на них. За 20 лет работы Управлением рассмотрено более 17 миллионов заявлений и запросов, в настоящее время ежедневно принимается порядка 8 тыс. обращений [138].

Внедрение АИС ГКН позволило существенно повысить социально-экономическую эффективность, что было обусловлено следующим:

- сведения кадастра недвижимости стали более доступны, обеспечивая прозрачность рынка недвижимости;
- произошло упрощение процедуры оформления сделок с недвижимостью за счет создания системы электронного взаимодействия между органами и организациями по формированию ГКУ, технической инвентаризации, оценке, регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органами по управлению государственным и муниципальным имуществом, налоговыми и другими органами.

Согласно Приказу Росреестра от 11.03.2010 № П/93 № «О наделении федеральных государственных учреждений "Земельная кадастровая палата" по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета» федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации были наделены полномочиями по ведению ГКН, кадастровому учету объектов недвижимости, предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости [87].

Приказом Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 № 473 «О реорганизации федеральных бюджетных учреждений «Кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации» подведомственное Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Новосибирской области было реорганизовано в форме присоединения, в результате которого функции и полномочия учредителя осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области [93].

В результате присоединения Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата» по Новосибирской области сохранила некоторые свои функции.

Таким образом, в настоящее время в Новосибирской области сведения в ЕГРН вносит подведомственное учреждение – Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата» по Новосибирской области, которое в своей деятельности успешно использует упомянутую программу АИС ГКН.

Покажем преимущества ведения кадастра недвижимости с использованием указанного программного продукта.

1 Переход с режима «Кадастровый месяц» на режим «Кадастровый день». При централизованном ведении кадастра в центральный аппарат поступают базы данных районных отделов, что актуализирует проведение оперативного анализа состояния дел и принятие своевременных решений.

2 Обеспечение возможности единообразного проведения кадастровых процедур, что в дальнейшем позволяет автоматизировать процессы и сократить время и ресурсы для их проведения.

3 Создание условий для исключения субъективного подхода к рассмотрению документов, представленных для проведения кадастровых процедур и предотвращения фактов коррупции.

4 Повышение качества подготовки проектов документов за счет того, что при выполнении одной процедуры повышается производительность и профессиональная подготовка сотрудников по сравнению с технологией, когда сотрудники районного отдела выполняют все процедуры сразу.

5 Повышение эффективности работы за счет того, что в областном центре имеется возможность привлекать для заполнения вакансий наиболее квалифицированных специалистов, тогда как в районах области такой возможности нет.

Схематично становление и развитие системы ГКУ ОН в организационном аспекте можно представить следующим образом (рисунок 2).



Рисунок 2 – Схема становления и развития системы ГКУ ОН в организационном аспекте

Таким образом, Указом Президента Российской Федерации [95] с 01.01.2009 г. Росреестр стал правопреемником Федерального агентства геодезии и картографии и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости – это часть национальных задач по обеспечению социально-экономического развития страны, повышению качества жизни, содействию региональному развитию, повышению качества государственных услуг [40].

1.2 Учетно-регистрационные системы некоторых зарубежных стран

Мировые кадастровые системы (МКС) на современном этапе своего развития являются важнейшим элементом управления внутренней и внешней государственной политики. Выбор методов ведения кадастра, его информационные ресурсы, взаимосвязь реестров внутри самой информационной системы играют немаловажную роль в обеспечении экономической безопасности государства. Технический прогресс, информатизация социальной жизни общества оказывают неотвратимое влияние на преобразование и модернизацию МКС.

Преобразования МКС направлены на повышение эффективности информационной системы, простоту, доступность и актуальность исчерпывающей информации об ОН, субъектах правоотношений, реализацию и защиту прав.

Целесообразность модернизации МКС направлена также на упрощение учетно-регистрационных процедур и создания единой полной информационной базы в рамках всего государства с целью регулирования государственной политики, в том числе для осуществления справедливого налогообложения.

Каждое государство выбирает свое концептуальное развитие учетно-регистрационной системы, связанное с особенностью государственного строя, проводимой политики, сфер социальной жизни общества [141]. В связи с этим опыт зарубежных стран в развитии и преобразовании МКС может стать полезным и значимым для преобразования отечественной учетно-регистрационной системы,

основанной не только на особенностях государственной политики, но и на мировых тенденциях в целом.

Исходя из вышеизложенного, были проанализированы современные кадастровые системы некоторых зарубежных стран.

При сопоставлении принципов ведения кадастра недвижимости на территории стран – членов Европейского союза (Евросоюза) можно отметить следующие особенности.

На территории Евросоюза используется две сети кадастра недвижимости:

- 1) EULIS – Европейская земельная информационная служба [34];
- 2) ELRA – Европейская ассоциация кадастров недвижимости [158].

Основными услугами, предоставляемыми указанными службами являются регистрация объектов недвижимости, сохранение данных о земельных участках и ОН, а также контроль существующих данных.

Информационные ресурсы, характеризующие кадастры недвижимости отдельных стран Евросоюза, содержатся на «Портале европейской е-юстиции» [127].

ELRA была создана в 2004 г. в форме юридического объединения как основополагающий институт развития недвижимости и прав на недвижимое имущество с целью обозначить значимость земельного кадастра в Европе.

В 2010 г. членами ELRA была создана Европейская сеть земельной регистрации – ELRN (European Land Registry Network) для поддержания информационной системы и предназначена для широкой публики [141].

Деятельность данной организации заключается во взаимной работе реестров внутри системы и обмене информацией между регистраторами с учетом особенностей законов конкретной страны. В результате происходит взаимодействие между судьями, нотариусами, адвокатами, судебными приставами-исполнителями и другими субъектами правоотношений европейских государств по вопросам земельного кадастра. Надо отметить, что обмен информацией происходит на основании предоставляемых запросов.

В 2002 г. был создан Постоянный комитет по кадастру в Европейском союзе (Permanent Committee on Cadastre in the European – PCC) [165]. Его работа заключается в разработке стратегии и координации европейских кадастровых систем. Опыт, практическая работа в ведении кадастра между странами Евросоюза, обмен информацией о кадастре, взаимосвязь с кадастровыми институтами, а также разработка программного обеспечения являются основными задачами указанной организации [155].

Огромную поддержку развитию геодезического пространства в качестве неправительственной организации оказывает International Federation of Surveyors (FIG) – Международная ассоциация геодезистов [152].

В рамках работы международных форумов ассоциации обсуждаются вопросы по всем видам деятельности геодезического сообщества. В области кадастра FIG осуществляет работу, нацеленную на развитие и эффективную деятельность мировых кадастровых систем, в рамках проведения международных форумов. FIG способствует реализации долгосрочных программ. Например, самой масштабной и долгосрочной программой является «Кадастр 2014», срок ее реализации – 16 лет [52].

Необходимо отметить, что на развитие мировых кадастровых систем оказывают влияние ряд статистических ресурсов, которые представляют различные экономические показатели, отражающие эффективность политики в той или иной сфере социально-экономического развития общества [154, 159, 162].

Тем не менее, существуют особенности ведения кадастра недвижимости в исторически сформировавшихся кадастровых системах.

Например, в странах Западной и Южной Европы, таких как Франция, Бельгия, Греция, Люксембург, Испания, Нидерланды, Италия сложился так называемый наполеоновский кадастровый тип.

История развития данных стран наложила свой отпечаток на особенности ведения кадастра.

В Нидерландах кадастр является многоцелевым, а во Франции и Испании кадастр имеет фискальный характер. Кадастровая система этого типа состоит из

текстовой (графической) и картографической частей. В Нидерландах и Испании в кадастр включены реестр прав и кадастровые карты, которые, как правило, взаимодействуют между собой, но не интегрированы [167].

Схематично кадастр Испании представлен на рисунке 3.

В кадастре Испании содержатся сведения об изменениях физического, экономического и юридического характера.

Объектами регистрации прав выступают земельные участки и строения, расположенные на них.

В успешно развивающихся странах земля рассматривается не только в качестве сельскохозяйственного ресурса, поскольку она является предметом гражданско-правовых сделок. В большинстве стран регистрация юридически значимых действий связана непосредственно с землей. Недвижимость, находящаяся на земле, следует всегда ее судьбе и передается лицу, владеющему ею по закону. Следовательно, в законодательстве таких стран часто применим термин «недвижимость», который обозначает земельный участок и привязанные к нему объекты [68].



Рисунок 3 – Схема кадастра Испании

Состав указанных групп сведений отображен в таблице 1.

Таблица 1 – Группы сведений, содержащихся в кадастре Испании

Сведения о физических изменениях	Сведения об экономических изменениях	Сведения об юридических изменениях
Новое строительство	–	–
Пристройка; реконструкция; снос	Изменение в использовании ОН	Переход права собственности; возникновение другого права
Изменение структуры посевных площадей; изменение форм использования земель	Изменение в назначении ОН	Выделение части ОН; разделение ОН; объединение объектов недвижимости в единый ОН

Немецкая кадастровая система используется в таких странах, как Чехия, Швейцария, Польша, Австрия, Германия, Сербия, Хорватия и т. д.

Ее характерными особенностями являются:

- высокая степень детализации процедур;
- точность определения границ земельных участков;
- обеспечение гарантией безопасности зарегистрированных прав;
- многоцелевой характер.

В указанных странах регистрация ОН производится в поземельных книгах. Например, в Германии поземельные книги ведутся судами первой инстанции. Вся территория Германии состоит из шестнадцати земель [69].

Региональное Агентство картографии и геодезии каждой земли подчиняется отдельному министерству:

- Министерству финансов подчинено соответствующее агентство, расположенное на территории Баварии;
- Министерству внутренних дел подчинены агентства, расположенные на следующих территориях: Саксонии, Рейнланд-Пфальца, Нижней Саксонии, Шлезвиг-Гольштейна (федеральный уровень), Саксонии – Анхальта (без определения уровня), Мекленбурга – Передней Померании, Бранденбурга, Северного Рейна – Вестфалии (муниципальный уровень);
- Министерству землеустройства подчинены агентства, расположенные на территории Берлина, Бремена, Гамбурга, Тюрингии;

- Министерству экономики подчинены агентства, расположенные на территории Гессена (федеральный уровень);
- Министерству сельского хозяйства подчинены агентства, расположенные на территории Саара;
- Министерству охраны окружающей среды подчинены агентства, расположенные на территории Баден-Вюртемберга [153].

Интересно отметить, что в Великобритании вообще нет кадастра [153]. Это особенность правовой системы. Основу системы управления ресурсами составляет «Земельный реестр ее Величества». Так называемый реестр титулов – реестр прав собственности на объекты недвижимости, который доступен для всех так или иначе заинтересованных лиц. Он содержит юридические сведения по вопросу продажи недвижимости и арендных отношений в пределах четверти века. После процедуры регистрации реестр становится единственным законным свидетельством права на недвижимость. Учетными органами являются Геодезическая служба Великобритании и Королевский реестр. Сведения базируются на планах масштаба 1 : 1 250, которые являются крупномасштабными. Региональные офисы реестра самостоятельны в своих действиях. Все офисы не зависят от администрации и имеют подчиненность главному регистратору. Учет ОН, прав на них и ограничений прав ведут три официальных реестра:

- Реестр недвижимости;
- Реестр собственников;
- Реестр ограничений [38, 150].

Надежность и простота функции реестра выражена в процедуре подтверждения прав собственности. Однако налоговые функции не так ярко выражены.

Интересно отметить, что одним из налогов на недвижимость является «бизнес-налог», его платит не владелец, а лицо, которое пользуется собственностью.

Если проанализировать учетные системы зарубежных стран, можно проследить элементы схожести Российской системы с Германской системой учета и регистрации ОН.

На современном этапе Россия стремится к единой учетной системе, включающей в себя все сведения об объектах недвижимости как технического, так и правового характера, что непременно внесет в последующем свою лепту в эффективное и юридически грамотное управление ресурсами в сфере недвижимости.

Развивающийся рынок недвижимости в России невозможен без информации, которая полно описывает характеристики объектов недвижимости. Эта процедура необходима при создании эффективной системы учета недвижимости с последующей регистрацией прав [14, 53].

Единая система будет иметь наиболее достоверную информацию, позволяющую посредством мониторинга поддерживать ее актуальность и достоверность.

1.3 Основные принципы осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости

С 1 января 2017 г. на территории Российской Федерации был введен в действие Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о недвижимости), который обуславливает учет недвижимости и регистрацию прав на нее в рамках Федеральной информационной системы – Единого государственного реестра недвижимости.

Необходимо отметить, что на сегодняшний день ЕГРН до сих пор не работает в том формате, как было запланировано Правительством Российской Федерации [45]. Например, на территории Новосибирской области в состав ЕГРН входят две электронные системы: АИС ГКН и АИС ЮСТИЦИЯ, в отдельности осуществляющие учетно-регистрационные действия.

Необходимо уточнить, что Закон о недвижимости включил в себя положения Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Закон о кадастре) и Закона о регистрации [77, 78, 81, 54].

Глава в Законе о кадастре, посвященная деятельности кадастровых инженеров, была вынесена в отдельный Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (Закон о кадастровой деятельности) [83].

Основной задачей ГКУ является аккумуляция и предоставление достоверных сведений о характеристиках ОН заинтересованным лицам [5].

ГКУ ведется для обеспечения следующих процессов:

- учет ОН;
- регулирование отношений по землепользованию, а также использованию объектов капитального строительства;
- планирование политики в сфере налогов и инвестиций;
- формирование управления земельными ресурсами в области государственной и муниципальной политики [38, 143];
- осуществление проектирования и планирования по использованию и охране земель, а также объектов культурного наследия;
- государственный контроль в области охраны и использования земель и объектов капитального строительства;
- оценка хозяйственной деятельности субъектов прав;
- создание устойчивого и оперативного оборота в сфере недвижимости;
- защита прав и разрешения споров в области недвижимости;
- ведение учета стоимости земли и объектов капитального строительства;
- проведение государственной регистрации прав на недвижимость, а также сделок, совершаемых с указанной недвижимостью.

Основной задачей ведения ГКУ является внесение актуальных технических сведений в ЕГРН об ОН [48].

Согласно Закону о недвижимости при ГКУ в ЕГРН вносятся основные и дополнительные сведения об ОН.

К основным сведениям об ОН относятся:

- характеристики ОН, которые позволяют определить такой ОН в качестве индивидуально-определенной вещи;

– характеристики, которые можно определить и изменить в результате образования земельных участков;

– уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений [120].

К дополнительным сведениям об ОН относятся:

– сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления;

– сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением основных сведений);

– сведения, которые вносятся в уведомительном порядке.

Реестровые дела ведутся в электронной форме, за исключением случая, если документы представлены в простой письменной форме на бумажном носителе [120].

Новым законом были установлены следующие принципы ведения государственного кадастрового учета [77].

- 1 Единая технология ведения на территории Российской Федерации.
- 2 Актуализация сведений, непрерывность.
- 3 Постоянное хранение сведений.
- 4 Формирование сведений на электронных носителях как части Единой системы.
- 5 Внесение сведений органом, осуществляющим кадастровый учет на основании документов, поступивших в указанный орган.
- 6 Общий доступ к сведениям, кроме доступа к сведениям, ограниченным законом.
- 7 Сохранение ранее учтенных сведений.
- 8 Внесение сведений, носящих временный характер.
- 9 Изменение требований к способам и точности измерений, изменение системы координат не влечет недействительность ранее внесенных сведений.

10 Особенности ведения кадастрового учета в электронном виде устанавливаются Правительством Российской Федерации.

На современном этапе основные положения, регулирующие отношения в области ГКН, содержатся в нормативно-правовых документах, таких как законодательные акты в области налогового, гражданского, градостроительного, земельного права [29, 31, 32, 37, 46, 49, 53, 66, 68, 71, 79, 86, 89, 99, 77, 100, 110, 111, 109, 112]. В соответствии с Законом о кадастре [81] все ОН (земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, машино-места и единые недвижимые комплексы) подлежат государственному кадастровому учету.

Нормативно-правовое обеспечение осуществления ГКУ

Идентификация недвижимого имущества, а также определение его местоположения в территориальном образовании осуществляются на основании кадастрового номера, присвоенного на этапе постановки на ГКУ, и определенных на этапе формирования межевого плана земельного участка координат характерных точек, фиксирующих на местности границы объекта недвижимости [10, 15, 16, 26, 161].

Переход от учетной системы – государственного земельного кадастра – к современной системе – ЕГРН – произошел поэтапно, посредством реализации комплекса мероприятий, выработанных Правительством Российской Федерации. Указанные мероприятия состояли в следующем.

Разработка и введение в действие Подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости (2006–2012 гг.)» Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2008 гг.)», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005 г. № 560 [48].

К началу 2013 г. ГКН был создан во всех 89 кадастровых округах [15]. В результате появилась техническая инфраструктура ГКН. На сегодняшний день, согласно информации Росреестра, перенос сведений о ранее учтенных объектах в ГКН завершен во всех кадастровых округах [27]. Таким образом, создана инфраструктура пространственных данных ГКН на всей территории России [53, 163].

Правовое регулирование ГКУ и ГРПН осуществлялось, помимо Закона о регистрации, рядом подзаконных актов, принятых уполномоченным органом – Министерством экономического развития России.

10 октября 2013 г. Правительством Российской Федерации была утверждена Федеральная целевая программа, направленная на развитие Единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости в период 2014–2020 гг. [97]. Основной целью программы является гармонизация сферы земельно-имущественных отношений, которая базируется на соблюдении баланса интересов, взаимной ответственности и координации действий государства, бизнеса и общества, что обеспечит переход к инновационному социально ориентированному типу экономического развития Российской Федерации.

Были определены следующие задачи:

- объединение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости в единый государственный информационный ресурс;
- обеспечение организации предоставления услуг по принципу «одного окна» и переход к оценке гражданами качества предоставления услуг;
- повышение качества обозначенных информационных ресурсов для обеспечения инвестиционной привлекательности и повышения эффективности налогообложения недвижимости [97].

В настоящее время, полученные по итогу кадастровой деятельности и ГКУ уникальные характеристики недвижимого имущества внесены и вносятся в соот-

ветствующие разделы ЕГРН, что, несомненно, помогает реализовать следующие основные функции [146]:

- обеспечение конституционных прав субъектов на принадлежащее им недвижимое имущество;
- создание достоверной налогооблагаемой базы, которая позволяет государству обеспечить эффективную, рациональную политику в земельных отношениях [142, 145];
- обеспечение информационной составляющей в земельно-имущественных отношениях на территории России [50, 64, 68, 164].

1.4 Основные принципы осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Государственная регистрация прав на ОН и сделок с ней с точки зрения Закона о недвижимости – это единая система записей в отношении ОН, расположенных на территории Российской Федерации, которая содержит актуальную информацию об ОН, а именно: о правах на ОН, о правообладателях, о сделках с ОН, об ограничениях и обременениях прав.

Вся информация, вносимая в реестр прав, поделена на основную и дополнительную [120].

В качестве основных данных вносятся следующие сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях ОН, о сделках с ними:

- вид вещного права, дата государственной регистрации права, номер регистрации;
- сведения о субъекте, за которым зарегистрировано право на ОН, записи о предыдущих правообладателях, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, – страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер существует;
- сведения об основании возникновения, перехода, изменения и прекращения права на ОН;

- вид зарегистрированного ограничения права или обременения ОН, номер регистрации и дата государственной регистрации таковых сведений;

- сведения о субъектах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения ОН, а также в отношении таковых, являющихся физическими лицами, – страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер существует;

- основания возникновения, прекращения, изменения ограничений права или обременений ОН;

- существенные условия, реквизиты сделок.

Дополнительные сведения, вносимые в реестр прав на недвижимость:

- сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на ОН субъекта, право которого в ЕГРН было зарегистрировано ранее;

- сведения о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на ОН;

- сведения о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя;

- сведения о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным;

- сведения о поступлении и дате поступления заявлений для осуществления государственной регистрации прав, сделок с объектом недвижимости;

- сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника указанного помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника указанного помещения, оставшихся без попечения родителей;

- сведения об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными;

- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, собственников помещений в здании;
- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников комнат в жилом помещении, если ОН является комната;
- адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым осуществляется связь с субъектом, чье право на ОН зарегистрировано, а также субъектом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение ОН;
- сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
- иные сведения в случаях, предусмотренных Законом о недвижимости [77].

Таким образом, учитывая технологию ведения ГРПН, можно выделить следующие принципы государственной регистрации прав на ОН.

1 Принцип единства реестра прав на всей территории Российской Федерации, который обусловлен единой системой записей в реестре в соответствии с установленными правилами.

2 Публичность. Любое лицо вправе получить информацию из реестра прав о любом объекте недвижимого имущества.

3 Принцип постоянства. Реестровые дела ведутся в электронной форме, подлежат постоянному хранению.

4 Принцип единства судьбы земельных участков с объектами недвижимости, расположенными на них.

5 Принцип специальности. Каждому объекту недвижимости соответствует свой раздел реестра, несущий сведения о правах, ограничениях, обременениях.

6 Принцип достоверности юридической информации. Запись в реестре прав достоверна до ее соответствующего изменения. Иное можно установить только в судебном порядке.

7 Принцип уникальности. Запись о праве, сделке, ограничении (обременении) права вносится в раздел реестра, открытый для конкретного объекта недвижимости, и каждая запись о праве, его ограничении и сделке с объектом идентифицируется уникальным регистрационным номером, формирующимся при приеме документов на регистрацию.

8 Принцип первенства. Субъект, заявивший первым требование о государственной регистрации права на объект недвижимости, имеет первоочередное право на рассмотрение заявленного требования.

9 Принцип приоритета правоустанавливающего документа над записями в реестре прав в случае, если записи не соответствуют содержанию правоустанавливающего документа.

Нормативно-правовое обеспечение государственной регистрации прав

В полномочия Росреестра входит выполнение большого объема функций, к числу которых относятся следующие:

- осуществление на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- ведение государственного кадастрового учета недвижимого имущества;
- ведение ЕГРН и предоставление предусмотренных Федеральным законом сведений [77], содержащихся в ЕГРН.

Реализация указанных функций невозможна без модернизации действующих автоматизированных информационных систем: АИС «ГКН» и АИС «ЮСТИЦИЯ», входящих в состав ЕГРН, с целью обеспечения их высокотехнологичными возможностями [24, 134, 139, 157].

Функционирование указанных систем базируется на следующих аспектах:

- основа – разработанное действующее законодательство;
- действуют законодательно закрепленные процедуры регистрации;
- системы государственные и централизованные, некоторые полномочия делегированы на места;

- состав систем: картографическая и документальная части [42];
- базирование реестров основывается на официальных крупномасштабных картах;
- поддержание единого стандартного обмена данными (но не во всех системах) [163];
- изменение систем с учетом изменения ситуации в сфере экономики [163, 151];
- во многих странах реформа в сфере кадастра недвижимости связана с применением новейших компьютерных технологий [41, 103, 156, 160].

Необходимо отметить, что почти во всех странах реестры имеют открытый доступ [65, 104].

Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимость базируется на Конституции Российской Федерации, Гражданском кодексе Российской Федерации, Земельном кодексе Российской Федерации, Законе о недвижимости, а также иных федеральных законах и издаваемых в соответствии с ними других нормативных актах Российской Федерации [37, 29, 30, 31, 32, 57, 66, 78, 86, 89, 99, 100, 101, 109, 110, 111, 112].

В настоящее время существует множество законов и подзаконных актов, а также нормативных актов, регулирующих отношения в сфере учета недвижимости.

Система учета ОН и система государственной регистрации прав на ОН были нестабильны, постоянно развивались, совершенствовались для исполнения основной функции – защиты законных прав и интересов субъектов гражданско-правовых отношений, упрощения взаимоотношений граждан и юридических лиц с органами исполнительной власти в регистрационно-учетной сфере [54].

В области недвижимости действует более трехсот кодексов, законов, подзаконных актов.

Таким образом, у государства возникла необходимость объединить сведения, содержащиеся в ГКН и ЕГРП, в одну информационную систему [21].

После вступления в силу Закона о недвижимости, а именно с 1 января 2017 г., государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав объединены в единую систему учета и регистрации [77].

Согласно новому закону, сформирован Единый государственный реестр недвижимости, представляющий собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения), который объединил сведения, содержащиеся в ГКН и ЕГРП [77].

В ЕГРН входят: реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений недвижимости (реестр прав на недвижимость), реестр границ, реестровые дела, кадастровые карты и еще иная информация, которая будет поступать в регистрирующий орган в результате использования системы межведомственного электронного взаимодействия [78, 41].

Специалистами Росреестра проведена большая работа по верификации и гармонизации указанных сведений со старыми информационными системами ЕГРП и ГКН [23]. ЕГРН ведется в электронном виде. Исключением являются реестровые дела. В них на бумажном носителе хранятся оформленные в простой письменной форме и представленные в бумажном виде заявления, а также документы, оригиналы которых отсутствуют в других органах власти и архивных фондах [120, 79].

Учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее является главной задачей Росреестра и его территориальных органов [77, 86]. В настоящее время государственный кадастровый учет, регистрация прав на недвижимость и сделок с ним осуществляются Росреестром. В обязанности подведомственного Росреестру Федерального государственного бюджетного учреждения «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации входит, в том числе, проведение первичной экспертизы документов, представленных на ГКУ, и при необходимости – формирование проекта приостановления ГКУ.

В соответствии с Законом о недвижимости не допускается государственная регистрация прав в отношении неучтенных ОН. Если объект недвижимости не

учтен в ЕГРН, то учет и регистрация прав на недвижимое имущество проводятся одновременно. В законе имеются исключения проведения ГКУ без государственной регистрации прав и наоборот [77, 120]. Законом установлены новые сроки учетно-регистрационных действий: при одновременном учете и регистрации прав срок составляет семь рабочих дней, если регистрация и учет проводятся не одновременно, то сроки по учетным и регистрационным действиям составляют пять рабочих дней соответственно по каждой услуге [77].

1.5 Ошибки, возникающие при ведении Единого государственного реестра недвижимости

Формирование кадастра недвижимости – это сложная, дорогостоящая и трудоемкая процедура. На сегодняшний день кадастр недвижимости является одной из основных составляющих ЕГРН, который формирует технические характеристики ОН для дальнейшего ведения процедуры регистрации прав и сделок в отношении ОН. При этом одним из основных требований, предъявляемых к результатам ГКУ, является их точность и достоверность [51]. Помимо этого учетно-регистрационная деятельность государства направлена на упорядочивание процедур управления ОН, а также проведения налоговой политики.

В связи с этим государство постоянно совершенствует законодательство и технологию в области учетно-регистрационной деятельности для обеспечения прозрачности гражданского оборота в сфере недвижимости [131].

Необходимо отметить, что кадастр недвижимости постоянно пополняется информацией о новых учтенных ОН, а также об изменениях технических характеристик уже существующих ОН. Данные сведения пополняются в результате проведения соответствующих учетных процедур.

В качестве подтверждения вышесказанного можно привести динамику прироста сведений о количестве земельных участков на территории России за первое полугодие 2016 г. [136] (таблица 2).

Таблица 2 – Информация о количестве земельных участках, сведения о которых содержатся в ГКН
(за первое полугодие 2016 г.)

Наименование региона	Количество земельных участков, сведения о которых содержатся в ГКН (по состоянию на 01.01.2016)			Количество земельных участков, сведения о которых содержатся в ГКН (по состоянию на 01.07.2016)			Динамика прироста участков в ГКН	
	всего	из них местопо- ложение границ которых установ- лено в соответ- ствии с требова- ниями земельного законодательства (с «уточненной» площадью)	% участков с грани- цами	всего	из них местопо- ложение границ которых установ- лено в соответ- ствии с требова- ниями земельного законодательства (с «уточненной» площадью)	% участков с грани- цами	всего	из них с грани- цами
1	2	3	4	5	6	7	8	9
01 Республика Адыгея	241 522	140 561	58,2	244 434	144 037	58,9	1,21	2,47
02 Республика Башкортостан	1 873 513	1 497 052	79,9	1 891 771	1 516 147	80,1	0,97	1,28
03 Республика Бурятия	429 906	201 492	46,9	436 708	208 634	47,8	1,58	3,54
04 Республика Алтай	154 151	98 268	63,7	157 621	101 822	64,6	2,25	3,62
05 Республика Дагестан	923 655	349 007	37,8	949 601	372 732	39,3	2,81	6,80
06 Республика Ингушетия	122 436	34 284	28,0	123 585	36 488	29,5	0,94	6,43
07 Кабардино-Балкарская Республика	297 111	132 591	44,6	303 209	139 360	46,0	2,05	5,11
08 Республика Калмыкия	146 050	70 701	48,4	148 909	73 744	49,5	1,96	4,30
09 Карачаево-Черкесская Республика	250 146	98 324	39,3	256 573	105 015	40,9	2,57	6,81
10 Республика Карелия	216 004	111 133	51,4	219 752	115 522	52,6	1,74	3,95
11 Республика Коми	280 166	87 687	31,3	286 737	94 399	32,9	2,35	7,65
12 Республика Марий Эл	369 781	119 662	32,4	373 737	123 567	33,1	1,07	3,26
13 Республика Мордовия	444 644	143 191	32,2	449 885	149 024	33,1	1,18	4,07
14 Республика Саха (Якутия)	434 413	264 607	60,9	451 511	283 260	62,7	3,94	7,05
15 Республика Северная Осетия – Алания	197 146	119381	60,6	199 839	123 698	61,9	1,37	3,62
16 Республика Татарстан	1 514 056	825 574	54,5	1 536 117	851 699	55,4	1,46	3,16
17 Республика Тыва	110 608	56 137	50,8	113 145	58 687	51,9	2,29	4,54

Продолжение таблицы 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
18 Удмуртская Республика	728 190	208 160	28,6	733 753	216 664	29,5	0,76	4,09
19 Республика Хакасия	329 055	160 747	48,9	332 512	164 785	49,6	1,05	2,51
20 Чеченская Республика	429 482	218 712	50,9	466 825	239 677	51,3	8,69	9,59
21 Чувашская республика	720 512	225 717	31,3	726 896	232 657	32,0	0,89	3,07
22 Алтайский край	1 133 320	752 757	66,4	1 141 513	763 653	66,9	0,72	1,45
23 Краснодарский край	2 514 598	1 394 097	55,4	2 538 729	1 423 325	56,1	0,96	2,10
24 Красноярский край	1 339 717	636 314	47,5	1 354 565	653 006	48,2	1,11	2,62
25 Приморский край	689 936	282 276	40,9	696 227	290 928	41,8	0,91	3,07
26 Ставропольский край	1 206 198	463 376	38,4	1 214 287	474 955	39,1	0,67	2,50
27 Хабаровский край	380 820	122 498	32,2	384 234	127 004	33,1	0,90	3,68
28 Амурская область	417 897	188 160	45,0	422 063	193 115	45,8	1,00	2,63
29 Архангельская область	395 644	134 355	34,0	401 770	141 491	35,2	1,55	5,31
30 Астраханская область	386 951	176 114	45,5	391 019	180 936	46,3	1,05	2,74
31 Белгородская область	911 688	471 422	51,7	916 581	478 189	52,2	0,54	1,44
32 Брянская область	712 993	309 444	43,4	718 792	317 033	44,1	0,81	2,45
33 Владимирская область	851 391	375 339	44,1	857 634	385 133	44,9	0,73	2,61
34 Волгоградская область	864 449	441 768	51,1	872 985	452 350	51,8	0,99	2,40
35 Вологодская область	716 835	198 597	27,7	723 896	208 792	28,8	0,99	5,13
36 Воронежская область	1 160 861	533 249	45,9	1 171 777	546 487	46,6	0,94	2,48
37 Ивановская область	485 100	166 729	34,4	488 547	172 143	35,2	0,71	3,25
38 Иркутская область	866 469	438 793	50,6	883 966	457 309	51,7	2,02	4,22
39 Калининградская область	364 734	255 605	70,1	371 888	264 371	71,1	1,96	3,43
40 Калужская область	742 370	423 566	57,1	750 487	433 938	57,8	1,09	2,45
41 Камчатский край	107 394	25 425	23,7	108 239	26 123	24,1	0,79	2,75
42 Кемеровская область	1 036 251	426 882	41,2	1 049 919	443 165	42,2	1,32	3,81
43 Кировская область	776 127	137017	17,7	772 375	143 546	18,6	-0,48	4,77
44 Костромская область	371 413	86 936	23,4	376 956	93 446	24,8	1,49	7,49
45 Курганская область	536 577	204 346	38,1	541 085	210 508	38,9	0,84	3,02
46 Курская область	588 536	208 013	35,3	598 441	219 330	36,7	1,68	5,44
47 Ленинградская область	1 249 255	626 550	50,2	1 263 733	649 168	51,4	1,16	3,61
48 Липецкая область	564 123	292 270	51,8	570 296	299 126	52,5	1,09	2,35
49 Магаданская область	65 271	13 281	20,3	65 618	13 853	21,1	0,53	4,31

Окончание таблицы 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
50 Московская область	3 814 781	2 289 262	60,0	3 854 083	2 341 958	60,8	1,03	2,30
51 Мурманская область	71 028	40 251	56,7	73 074	42 682	58,4	2,88	6,04
52 Нижегородская область	1 568 452	709 896	45,3	1 581 600	727 157	46,0	0,84	2,43
53 Новгородская область	484 835	220 770	45,5	488 884	225 677	46,2	0,84	2,22
54 Новосибирская область	905 274	465 814	51,5	915 052	477 000	52,1	1,08	2,40
55 Омская область	808 739	319 990	39,6	816 245	329 811	40,4	0,93	3,07
56 Оренбургская область	924 665	422 461	45,7	933 213	433 996	46,5	0,92	2,73
58 Пензенская область	653 509	190 004	29,1	659 331	197318	29,9	0,89	3,85
59 Пермский край	1 252 844	546 150	43,6	1 266 170	564 935	44,6	1,06	3,44
60 Псковская область	474 575	206 898	43,6	478 091	211 541	44,2	0,74	2,24
61 Ростовская область	1 840 994	1 046 812	56,9	1 859 311	1 071 213	57,6	0,99	2,33
62 Рязанская область	664 626	243 973	36,7	669 387	251 107	37,5	0,72	2,92
63 Самарская область	1 319 189	525 310	39,8	1 327 849	536 221	40,4	0,66	2,08
64 Саратовская область	857 365	485 991	56,7	865 774	495 823	57,3	0,98	2,02
65 Сахалинская область	137 890	60 137	43,6	140 445	63 052	44,9	1,85	4,85
66 Свердловская область	1 364 382	676 131	49,6	1 375 835	692 547	50,3	0,84	2,43
67 Смоленская область	548 162	244 052	44,5	554 724	252 218	45,5	1,20	3,35
68 Тамбовская область	617 629	250 459	40,6	622 319	256 805	41,3	0,76	2,53
69 Тверская область	1 042 271	540 751	51,9	1 054 453	554 143	52,6	1,17	2,48
70 Томская область	411 395	182 718	44,4	416 703	188 554	45,2	1,29	3,19
71 Тульская область	833 558	387 032	46,4	845 660	401 240	47,4	1,45	3,67
72 Тюменская область	548 290	278 674	50,8	556 946	288 807	51,9	1,58	3,64
73 Ульяновская область	528 340	142 930	27,1	531 066	146 778	27,6	0,52	2,69
74 Челябинская область	1 286 928	581 756	45,2	1 298 133	595 705	45,9	0,87	2,40
75 Забайкальский край	326 632	167 173	51,2	331 974	172 330	51,9	1,64	3,08
76 Ярославская область	649 857	345 880	53,2	658 345	356 892	54,2	1,31	3,18
77 Москва	342 436	168 502	49,2	345 024	172 994	50,1	0,76	2,67
78 Санкт-Петербург	139 499	107 229	76,9	141 796	113291	79,9	1,65	5,65
79 Еврейская автономная область	74 172	36 589	49,3	75 185	37 831	50,3	1,37	3,39
80 Ханты-Мансийский АО – Югра	482 171	323 516	67,1	489 288	331 074	67,7	1,48	2,34
81 Ямало-Ненецкий АО	160 304	119 933	74,8	164 700	124 344	75,5	2,74	3,68

Ошибки, возникающие при ведении ГКУ, методы их исправления

Ранее до вступления в силу Закона о недвижимости были выделены два вида ошибок, имевших место в ГКН: технические и кадастровые ошибки.

Технической ошибкой называлась описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, которая допущена органом кадастрового учета при ведении ГКУ.

Результат ошибки – несоответствие сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям, содержащимся в документах – основаниях для ГКУ.

Кадастровая ошибка – ошибка, воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости, возникшая на основании документа, содержащего в себе указанную ошибку [54]. Результат ошибки – несоответствие сведений, содержащихся в документах-основаниях для ГКУ и внесенных в ГКН, фактическим сведениям.

Закон о недвижимости изменил названия ошибок, содержащихся в ЕГРН, на технические и реестровые ошибки. На наш взгляд, это объясняется в первую очередь, изменением названия информационного ресурса (с кадастра на реестр), поскольку сущность ошибок осталась прежней.

Законом о недвижимости предусмотрены методы исправления указанных ошибок. Вполне логично предполагать, что технические ошибки более легко устранимы по сравнению с реестровыми ошибками.

Однако существуют ситуации, при которых устранение технических ошибок требует определенных временных и материальных затрат, и их устранение возможно только в судебном порядке.

Исправить техническую ошибку может сам регистрирующий орган при выявлении таковой.

Технические ошибки могут быть исправлены следующим образом:

– по решению государственного регистратора прав. Законом установлен трехдневный срок устранения ошибки со дня выявления таковой;

- по заявлению, представленному любым лицом в регистрирующий орган;
- на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки [77].

На рисунке 4 показаны ошибки, возникающие при ведении ЕГРН.

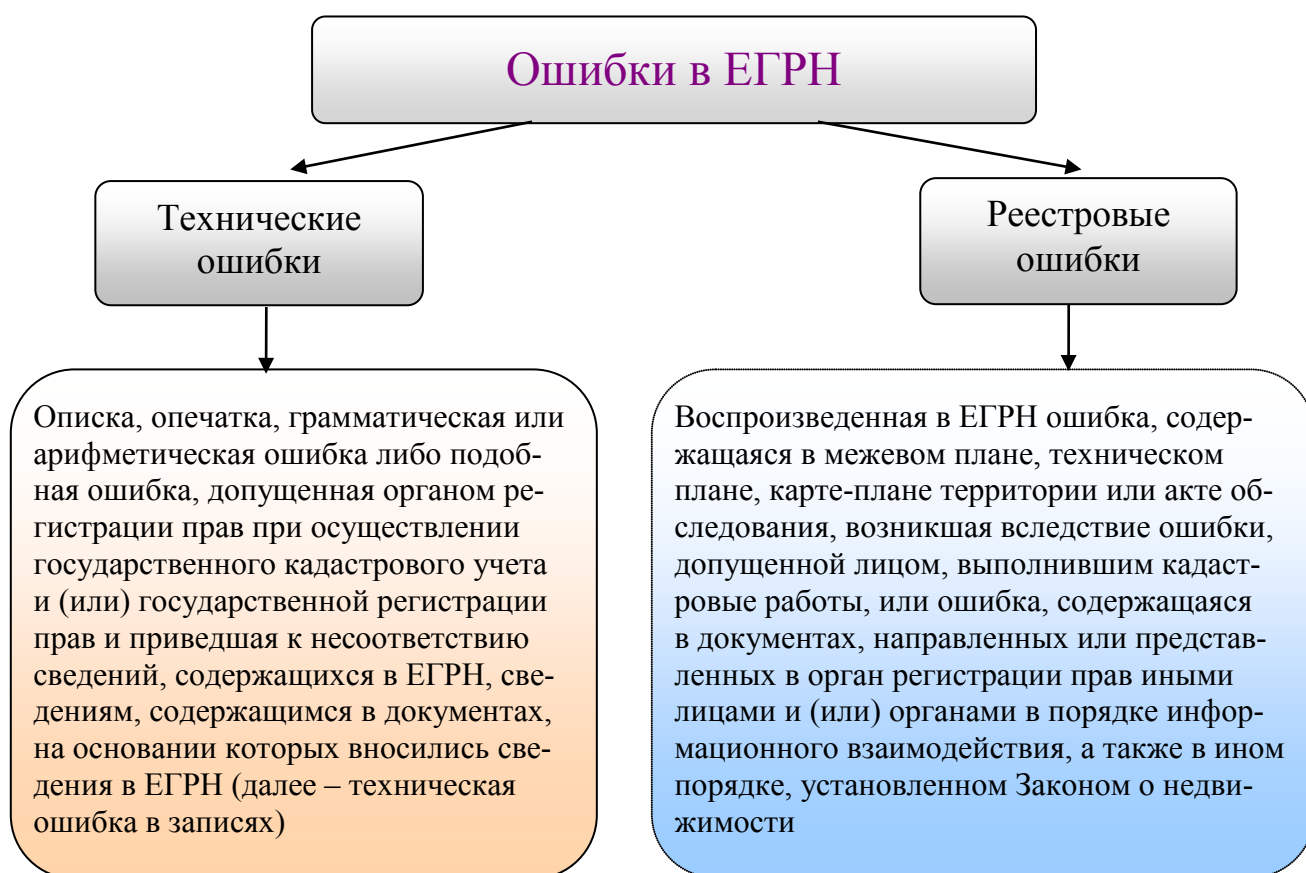


Рисунок 4 – Виды ошибок, возникающих в ЕГРН

Методы исправления реестровых ошибок:

- если документы, содержащие ошибку, являлись основаниями для внесения сведения в ЕГРН и были представлены заявителем, то в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости, вносились соответствующие исправления. Такими документами могли быть межевой или технический план, акт обследования и т. д.;
- в порядке информационного взаимодействия, если в регистрирующий орган поступили документы, содержащие указанную ошибку;

– на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

Закон позволяет суду по требованию любого лица или регистрирующего органа принять решение об исправлении реестровой ошибки в сведениях ЕГРН.

Появление реестровой ошибки возможно при неверной подготовке органами государственной власти или органами местного самоуправления схемы расположения (проекта границ) земельного участка, которая является основой, при проведении кадастровых работ, или актов указанных органов, имеющих описание характеристик земельного участка, а именно: категорию земель, вид разрешенного использования, адрес (местоположение). Допустить появление неверной информации могут также кадастровые инженеры, совершившие неверное отражение сведений о местоположении границ (координат) земельного участка в межевом плане [39].

Проведение инвентаризации земель, подготовка проекта границ земельных участков для последующего осуществления соответствующих работ также могут служить источником появления указанных ошибок.

Частой причиной возникновения реестровой ошибки при ведении ГКН является наличие пересечений границ смежных земельных участков с соседними землепользованиями или пересечения границ ЗУ с границами муниципальных образований, что также создает проблемы при выполнении соответствующих учетных процедур в отношении ОН [122].

Эту ошибку можно установить при сопоставлении данных на публичной кадастровой карте, находящейся на портале Росреестра, или при получении кадастрового плана территории, как показано на рисунке 5.

Необходимо обозначить ряд основных причин, способствующих возникновению реестровых ошибок, совершаемых кадастровыми инженерами. Это в первую очередь:

– использование устаревшего оборудования при проведении работ в местной системе координат без привязки к общей государственной системе,

по результату которых границы земельного участка невозможно привязать к местности;

- проведение работ без выезда на местность, с определением координат межевых знаков с использованием картографических материалов, не соответствующих точностным требованиям, и сведений о смежных участках, являющихся ранее учтенными;

- необеспечение необходимой подготовки оборудования к работе, строгой обработки измерений;

- неисправность оборудования;

- невнимательность инженера при определении конфигурации объекта, что приводило к неправильному вычислению его площади [129, 130, 132].

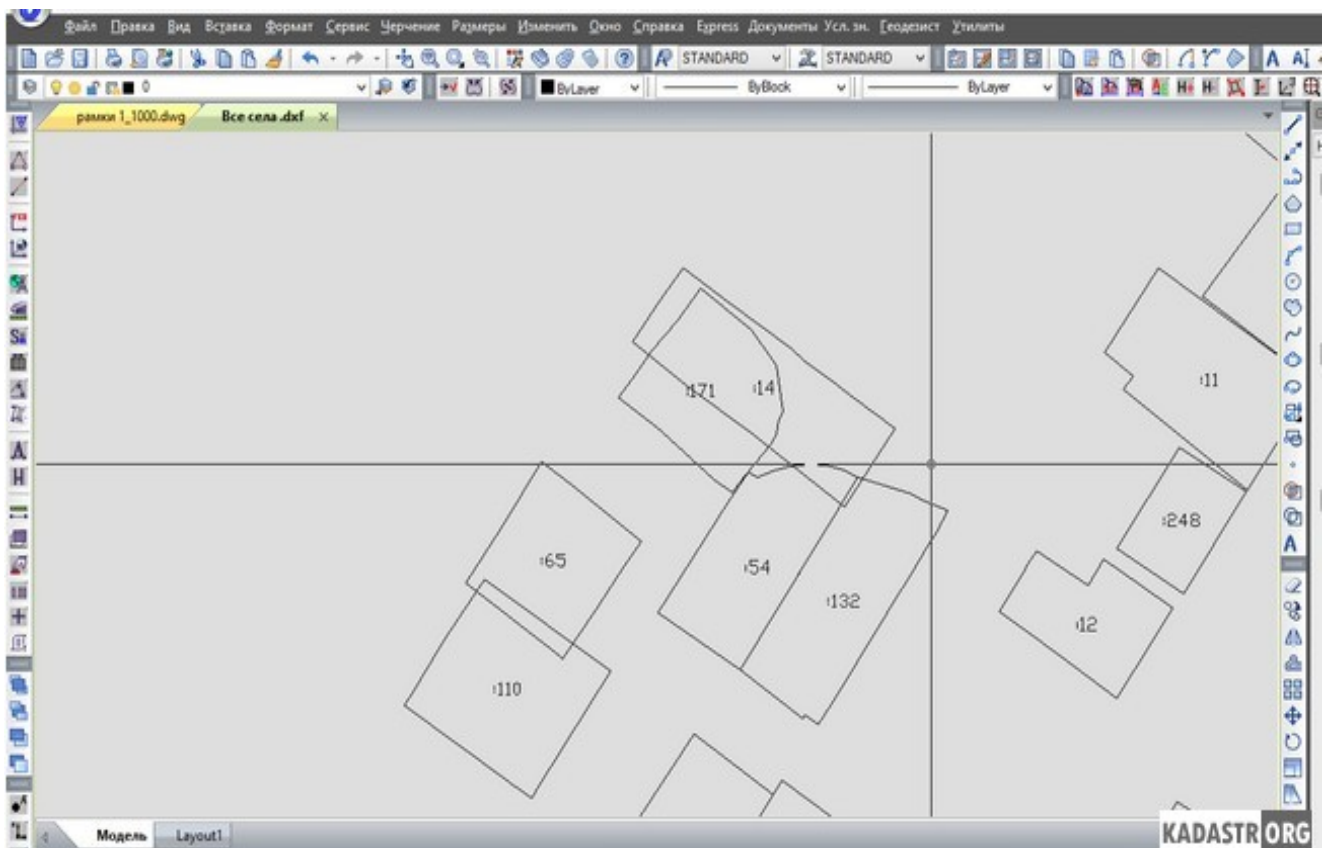


Рисунок 5 – Пример реестровой ошибки на основании кадастрового плана территории Хвалынского района Саратовской области [56]

Во избежание появления указанных ошибок необходимо выполнение определенных действий:

- подготовка геодезического оборудования к выполнению работ, путем своевременного проведения его проверок, исследований и сертификации в соответствии с действующими инструкциями;

- добросовестное исполнение инженером своих обязанностей при выполнении кадастровых работ, что также позволит сократить количество указанных ошибок;

- вычисление координат межевых знаков, закрепляющих границы земельных участков, при проведении кадастровых работ должно осуществляться в местной системе координат, принятой для ведения ЕГРН в данном территориальном образовании (субъекте Российской Федерации);

- завершающим этапом выполнения кадастровых работ обязательно должен быть контроль как полевых измерений, так и камеральных вычислений.

Помимо этого, перед выполнением кадастровых работ инженер должен позаботиться о получении из Росреестра информации о наличии и состоянии пунктов опорной межевой сети на территории кадастровых работ.

1.6 Ранее учтенные земельные участки и их состояние в земельном фонде России

Законодательством РФ определено понятие ранее учтенных земельных участков.

Таковыми являются:

- земельные участки, ГКУ которых осуществлен до 1 марта 2008 г. (до вступления в силу Закона о кадастре) [81];

- земельные участки, ГКУ которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН, актуальны, которым присвоены условные номера, в соответствии с Законом о регистрации [54];

– земельные участки, ГКУ которых не осуществлен, права на которые возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не прекращены [54].

Действующим Законом о недвижимости установлено, что при отсутствии сведений о ранее учтенных земельных участках в ЕГРН такие сведения могут быть внесены на основании:

– документации о ранее учтенном земельном участке, которая имеется в распоряжении регистрирующего органа [77];

– представленных заявителем в регистрирующий орган заявления о внесении сведений о ранее учтенном ОН и документа, устанавливающего или подтверждающего право на земельный участок, в том числе государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона о регистрации [77, 70];

– представленных в регистрирующий орган в порядке межведомственного информационного взаимодействия органами государственной власти или органами местного самоуправления документов, которые подтверждают ранее осуществленный государственный учет земельного участка или государственную регистрацию права на него, либо устанавливающих или подтверждающих право на него [77].

Документами, устанавливающими или подтверждающими право на РУЗУ, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации являются:

– акт о предоставлении гражданину земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления, которые имели соответствующие полномочия на дату выдачи документа [77];

– акт (свидетельство) о праве гражданина на земельный участок; выданный органом государственной власти, имеющим соответствующие полномочия на дату выдачи документа [77];

– выданная органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства) [77].

Документами, устанавливающими или подтверждающими право на РУЗУ, могут быть, в том числе, следующие:

– нотариально удостоверенные договоры о предоставлении земельных участков под строительство жилых домов на праве личной собственности, которые заключены после 26 августа 1948 г. и действуют на момент обращения в орган регистрации прав) [90];

– акты об отводе земельных участков для строительства, решения исполкомов местных Советов народных депутатов, принятые до 26 августа 1948 г., об отводе гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства [44];

– договоры о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности [115].

Таким образом, права о РУЗУ могут быть внесены в ЕГРН на основании любого документа, которым устанавливается или подтверждается право и который содержит сведения, позволяющие считать такой земельный участок ранее учтенным, а также сведения о площади такого РУЗУ. Указанный документ должен быть выдан уполномоченным органом или организацией, которая отвечает требованиям законодательства, действовавшего в месте издания документа и на момент его издания.

Необходимо отметить, что поставленные на кадастровый учет РУЗУ с отсутствующими в ЕГРН правами на них, имеющиеся сведения в ЕГРН о правах в отношении РУЗУ без сведений об их границах, могут быть источником возможных последующих реестровых ошибок.

Требования действующего законодательства направлены на актуализацию сведений об ОН в ЕГРН, в том числе на актуализацию сведений о РУЗУ.

Согласно сведениям Росреестра, по состоянию на 1 января 2019 г. на территории Российской Федерации доля земельных участков, местоположение границ которых установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства, составила 55,6 % от общего количества – 33 335 619. Прирост внесенных в ЕГРН сведений о земельных участках с установленными границами составил 7,2 % – более 2,2 млн. [135].

По итогам 2018 г. наибольший прирост участков с установленными границами отмечен в Еврейской автономной области (78 %), Мурманской области (55 %), республиках Бурятия (58 %), Крым (46 %), Архангельской области (32 %), Хабаровском (29 %) и Камчатском краях (28 %) [135].

Если обратиться к аналитическим данным Росреестра, приведенным по регионам России, которые отображают информацию, имеющуюся в ЕГРН о наибольших и наименьших долях земельных участков с установленными границами, то получится следующее (таблицы 3, 4) [135].

Таблица 3 – Сведения о регионах, имеющих наибольшую долю земельных участков с установленными границами в ЕГРН по состоянию на 01.01.2019

Регион	Количество земельных участков в ЕГРН с установленным местоположением границ	Доля земельных участков с установленными границами
Еврейская автономная область	76,3 тыс.	98 %
Мурманская область	76,4 тыс.	94,4 %
Санкт-Петербург	130 тыс.	91 %
Республика Башкортостан	1,6 млн	90,3 %
Ненецкий АО	31,8 тыс.	90,1 %

Таблица 4 – Сведения о регионах, имеющих наименьшую долю земельных участков с установленными границами в ЕГРН, по состоянию на 01.01.2019

Регион	Количество земельных участков в ЕГРН с установленным местоположением границ	Доля земельных участков с установленными границами
Костромская область	116,7 тыс.	30,2 %
Кировская область	191,4 тыс.	25 %
Магаданская область	13,6 тыс.	23,3 %

Таким образом, приведенные аналитические данные позволяют сделать вывод о необходимости выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ.

Внесение в ЕГРН сведений о границах РУЗУ является первостепенной задачей, поскольку указанная актуальность влияет на защиту прав собственников, сводит к минимуму возникновение земельных споров и позволяет начислять правдивый налог на имущество.

Получаются следующие количественные составляющие.

На территории Российской Федерации количество сведений, имеющих в ЕГРН, составляет около 60 миллионов, из них $\frac{1}{2}$ часть – РУЗУ, сведения о границах которых не внесены в ЕГРН [135].

Указанное соотношение может быть применительно к любому региону в России.

К примеру, по данным Управления Росреестра по Республике Хакасия на 01.01.2017 г. из 340 026 земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, только 175 491 имеют уточненные границы, что составляет 51,6 % от общего количества земельных участков. Следовательно, 48,4 % составляют земельные участки, сведения о границах которых отсутствуют в ЕГРН [123]. Для подтверждения вышеупомянутого тезиса представлена таблица 5, в которой отражено количество земельных участков (в том числе с уточненными границами) – в разрезе городов и районов Хакасии.

Для территории Новосибирской области характерны следующие данные.

Всего зарегистрировано 943 954 земельных участка, из них количество РУЗУ с декларированной площадью равно 425 097; количество земельных участков с уточненной площадью – 518 857, что составляет 54,9 % от общего количества земельных участков. Следовательно, 45,1 % составляют земельные участки, сведения о границах которых отсутствуют в ЕГРН [135].

В Алтайском крае увеличивается доля земельных участков с установленными границами. Так, по данным Управления Росреестра по Алтайскому краю по состоянию на 1 сентября 2018 г. в ЕГРН содержатся сведения о более чем

1 млн 168 тыс. земельных участков, из которых у 69,4 % установлены границы. Следовательно, 30,6 % составляют земельные участки, сведения о границах которых отсутствуют в ЕГРН. При этом за 8 месяцев 2018 г. количество земельных участков с установленными границами увеличилось почти на 13 тыс. единиц, что составляет 1,2 % [135].

Таблица 5 – Количество земельных участков (в том числе с уточненными границами) – в разрезе городов и районов Хакасии

Город/район	Всего земельных участков	Из них – с уточненными границами
Абакан	76 405	37 938
Черногорск	41 883	17 274
Саяногорск	40 235	14 094
Алтайский район	20 663	15 547
Аскизский район	27 516	15 100
Бейский район	21 311	11 109
Богородский район	10 825	5 423
Орджоникидзевский район	15 460	4 643
Таштыпский район	10 402	5 205
Абаза	7 594	4 351
Усть-Абаканский район	40 936	31 554
Сорск	3 190	1 275
Ширинский район	23 594	11 966

Если указанный процент взять за средней показатель прироста за 8 месяцев количества РУЗУ, сведения о границах которых внесены в ЕГРН, то получаются следующие количественные составляющие, которые отображены на рисунке 6.

Согласно официальным данным, содержащимся в Пояснительной записке к проекту Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество», площадь земельного фонда Российской Федерации по состоянию на 1 января 2013 г. составляла 1,7 млрд. га, при этом земельный фонд имел следующее распределение по категориям земель: земли лесного фонда – 1 121,9 млн. га (65,6 %), земли сельскохо-

заявленного назначения – 386,1 млн. га (22,6 %), земли запаса – 90,9 млн. га (5,3 %), земли особо охраняемых территорий и объектов – 46,1 млн. га (2,7 %), земли водного фонда – 28,0 млн. га (1,6 %); земли населенных пунктов – 19,9 млн. га (1,2 %), земли промышленности и иного специального назначения – 16,9 млн. га (1 %) [128].

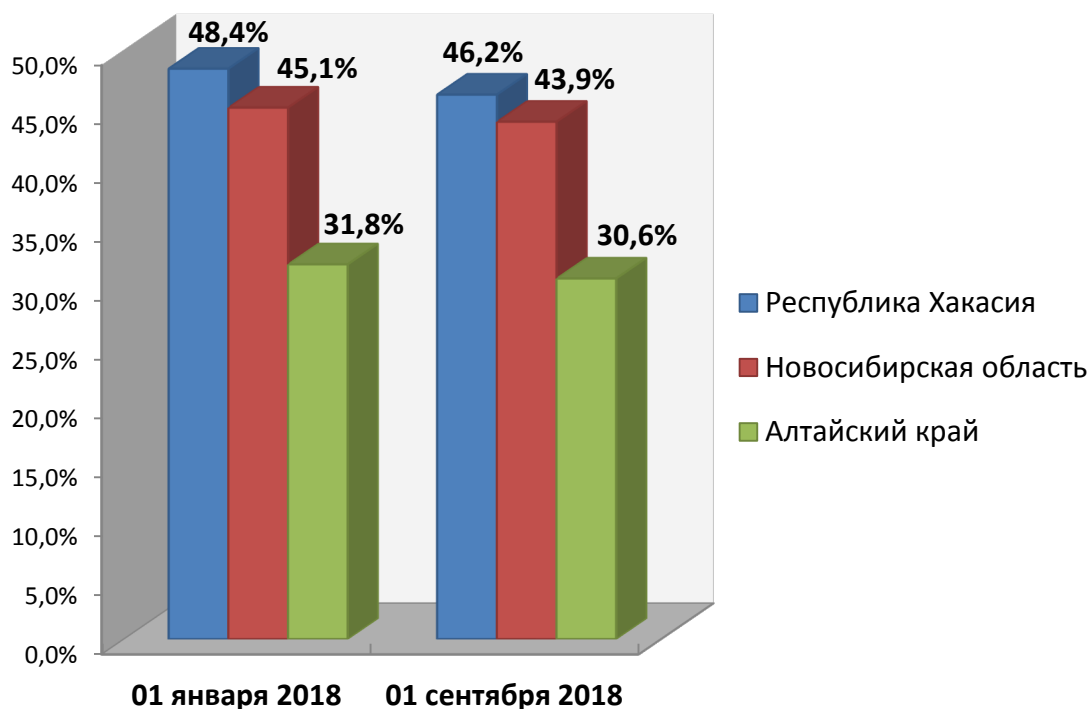


Рисунок 6 – Процентное соотношение количества РУЗУ, сведения о границах которых отсутствуют в ЕГРН, на начало 2018 г. и начало сентября 2018 г. на территории республики Хакассия, Новосибирской области и Алтайского края [22]

Если соотнести между собой указанные количественные составляющие, то получится следующая картина, изображенная на рисунке 7.

Вместе с тем, на указанную дату ЕГРН содержал сведения о 29,89 млн земельных участков общей площадью 1,05 млрд га. (61 % земельного фонда Российской Федерации), данные о местоположении границ которых либо отсутствовали в ЕГРН, либо описание местоположения противоречило требованиям действующего законодательства (пересечение границ, точность определения координат характерных точек ниже нормативной) [128]. Значительная часть таких земельных участков являются ранее учтенными.

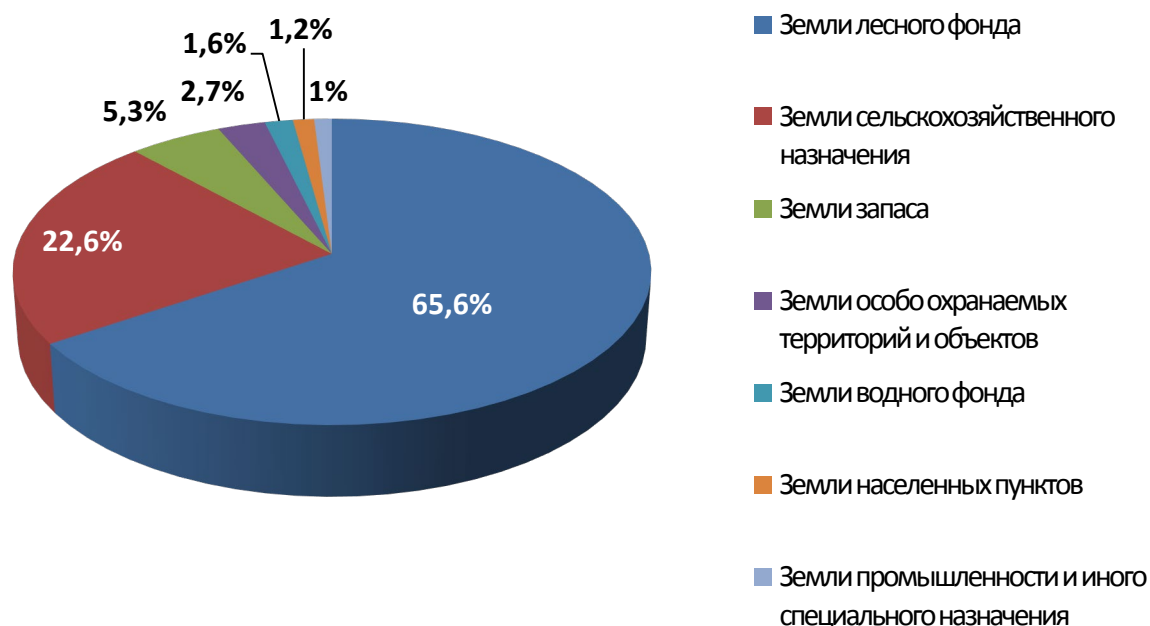


Рисунок 7 – Распределение земельного фонда по категориям земель на территории Российской Федерации по состоянию на 1 января 2013 г. [128]

Приведенные цифры говорят об огромном количестве РУЗУ, сведения о границах которых не актуализированы в ЕГРН, в частности, на территории Новосибирской области.

Все это в совокупности определяет необходимость выполнения в массовом порядке кадастровых работ, направленных на уточнение границ РУЗУ, что позволит избавиться от возможного появления реестровых ошибок и актуализировать сведения в ЕГРН.

Помимо этого установление границ земельных участков в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства позволит более эффективно управлять земельными ресурсами.

Действенным механизмом уточнения границ земельных участков являются комплексные кадастровые работы. Заказчиками таких работ выступают органы государственной власти регионов и местного самоуправления [115].

Однако выполнению этой задачи препятствуют частое возникновение земельных споров, точнее, споров о пересечениях границ смежных РУЗУ, появляющихся при уточнении границ данных РУЗУ в результате выполненных кадастровых работ.

Дефицит соответствующих бюджетов также ограничивает возможность проведения комплексных кадастровых работ.

1.7 Основные выводы по первому разделу

Введение в действие с 01.01.2017 г. закона о недвижимости, объединившего две унаследованные системы государственной регистрации прав и ГКУ в единую учетно-регистрационную систему, ставит перед органами регистрации задачи по упорядочиванию и своевременной актуализации сведений об объектах недвижимости и правах на них.

На сегодняшний день в стране имеется большое число РУЗУ, местоположение и размеры которых до сих пор не установлены в соответствии с действующим законодательством, что приводит к отсутствию в ЕГРН достоверных сведений о таких земельных участках и является одной из причин возникновения земельных споров.

Количество земельных участков, в отношении которых необходимо проведение кадастровых работ по уточнению размера и местоположения их границ, весьма велико и превышает половину всего количества земельных участков, расположенных на территории России, что в целом требует огромных материальных и временных затрат на их выполнение [3]. В большей степени это относится к земельным участкам, предоставленным для садоводства и огородничества, а также для земель сельских населенных пунктов, где особенно много таких земельных участков.

Действующим законодательством предусмотрено устранение указанных несоответствий путем проведения кадастровых работ в отношении РУЗУ для последующего внесения актуальной информации в ЕГРН [77].

Проведение кадастровых работ в отношении РУЗУ, направленное на уточнение местоположения их границ в действующей системе координат, довольно часто приводит к пересечению границ уточняемого РУЗУ с границами смежных земельных участков, что является причиной возникновения реестровых ошибок, устранение которых происходит, как правило, в судебном порядке.

Процедура согласования границ земельных участков нередко принимает затяжной характер по причине отсутствия информации о собственниках соседних земельных участков.

Основная масса РУЗУ, расположенных на территории садовых и огороднических обществ, находится в собственности, как правило, у людей пенсионного возраста, которые не спешат актуализировать сведения о РУЗУ, поскольку данная процедура ведет к существенным финансовым затратам, в силу необходимости проведения дорогостоящих полевых геодезических работ. Действующим законодательством не предусмотрена императивность актуализации указанных сведений.

Таким образом, в настоящее время существует объективная необходимость в разработке усовершенствованной методики выполнения кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ и, в частности, расположенных на землях сельских населенных пунктов и предоставленных для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и огородничества, которая позволит существенно уменьшить объем полевых работ и, как следствие, сократить время и стоимость их выполнения; избавиться от возможных реестровых ошибок, а при возникновении земельных споров появляется возможность неопровержимой доказательной базы урегулирования споров, как в досудебном, так и в судебном порядке.

2 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И ЗЕМЛЯХ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА

2.1 Постановка задачи

Кадастровые работы, выполняемые в отношении земельных участков, направлены на подготовку документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках и последующей регистрации прав на них. В результате их выполнения техническая и правовая информация о земельных участках становится содержанием ЕГРН.

Под ранее учтенными земельными участками понимаются земельные участки, государственный кадастровый учет которых был осуществлен до 1 марта 2008 г. (до вступления в силу Закона о кадастре) [81], в число которых входят:

- земельные участки, права на которые зарегистрированы в ЕГРН, однако ГКУ которых не осуществлен (как правило, присвоены условные номера, в соответствии с Законом о регистрации [54]);
- земельные участки, ГКУ которых не осуществлен, права на которые возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не прекращены [77].

Очевидно, что кадастровые работы в отношении РУЗУ также направлены на подготовку документов для внесения актуальных сведений в ЕГРН о границах и размерах РУЗУ (уточнение сведений о РУЗУ) [77].

На сегодняшний день признано, что около половины всех земельных участков, расположенных на территории Российской Федерации, не имеют достоверных сведений о границах, полученных в соответствии с действующим земельным законодательством. При этом основная масса таких земельных участков является ранее учтенными и расположена, как правило, на территории сельских населен-

ных пунктов и на землях, предоставленных для ведения садоводства и огородничества.

Примечательно, что при осуществлении межевания РУЗУ в ходе проведения земельной реформы, когда в массовом порядке предоставлялись земельные участки всем нуждающимся, указанные работы выполнялись в соответствии с действовавшей в то время Инструкцией о межевании земель [43]. При этом местоположение межевых знаков определялось, как правило, в условной системе координат [1].

Требование нового земельного законодательства, в частности при проведении кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ, регламентирует использование местной системы координат, установленной в отношении кадастрового округа, на территории которого располагается РУЗУ, с определенными для нее параметрами перехода к единой государственной системе координат [77].

Так, например, для территории Новосибирской области таковой является местная система координат (МСК НСО), утвержденная Правительством субъекта Российской Федерации [3]. Поэтому уточнение границ РУЗУ на территории Новосибирской области в настоящее время проводится в МСК НСО, с учетом требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка [3].

Низкие темпы, с которыми осуществляется уточнение размеров и местоположения границ РУЗУ, обусловлены двумя немаловажными моментами, присущими рассматриваемому процессу.

Во-первых, это большой объем, как правило, дорогостоящих полевых геодезических работ, которые являются основными при выполнении кадастровых работ в отношении РУЗУ.

Во-вторых, это отсутствие требующихся финансовых ресурсов у правообладателей РУЗУ. А в сельских населенных пунктах и садово-огороднических некоммерческих обществах, как правило, таковыми, большей частью, являются лю-

ди пенсионного возраста, не обладающие необходимыми средствами для оплаты кадастровых работ.

По нашему мнению, цель выполнения кадастровых работ по уточнению сведений о РУЗУ должна рассматриваться с двух позиций.

С позиции частных интересов, когда актуализации либо внесению в ЕГРН сведений об объектах недвижимости присущи следующие положительные аспекты:

- облегчение проведения сделок с недвижимым имуществом, посредством повышения их доступности и надежности;
- обеспечение защиты прав собственников и владельцев земельных участков;
- гарантия прав и законных интересов собственников и владельцев земель посредством актуализации сведений;
- сокращение в значительной степени количества судебных споров, а также урегулирование споров во внесудебном порядке, что непосредственно отразится на снижении объемов работы судебной системы;
- значительное сокращение себестоимости полевых геодезических измерений, что в итоге реализует очень важный социальный аспект, суть которого заключается в том, что собственниками РУЗУ, как правило, являются люди пенсионного возраста, а уменьшение стоимости кадастровых работ позволит данной категории населения исполнить требования действующего законодательства по уточнению границ РУЗУ, что, в свою очередь, приведет к актуализации сведений ЕГРН.

С позиции государства, особое значение приобретают следующие аспекты:

- создание актуального, достоверного базиса для других информационных систем;
- создание посредством своевременной актуализации указанной информации платформы достоверных сведений, используемых при формировании налоговой политики на территории Российской Федерации;

– обеспечение реализации политики Правительства Российской Федерации, направленной на землеустроительные процедуры, в том числе приведение в соответствие границ земельных объектов, указанных на публичных информационных ресурсах, фактическим [133].

Основные принципы выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ схематично отображены на рисунке 8.

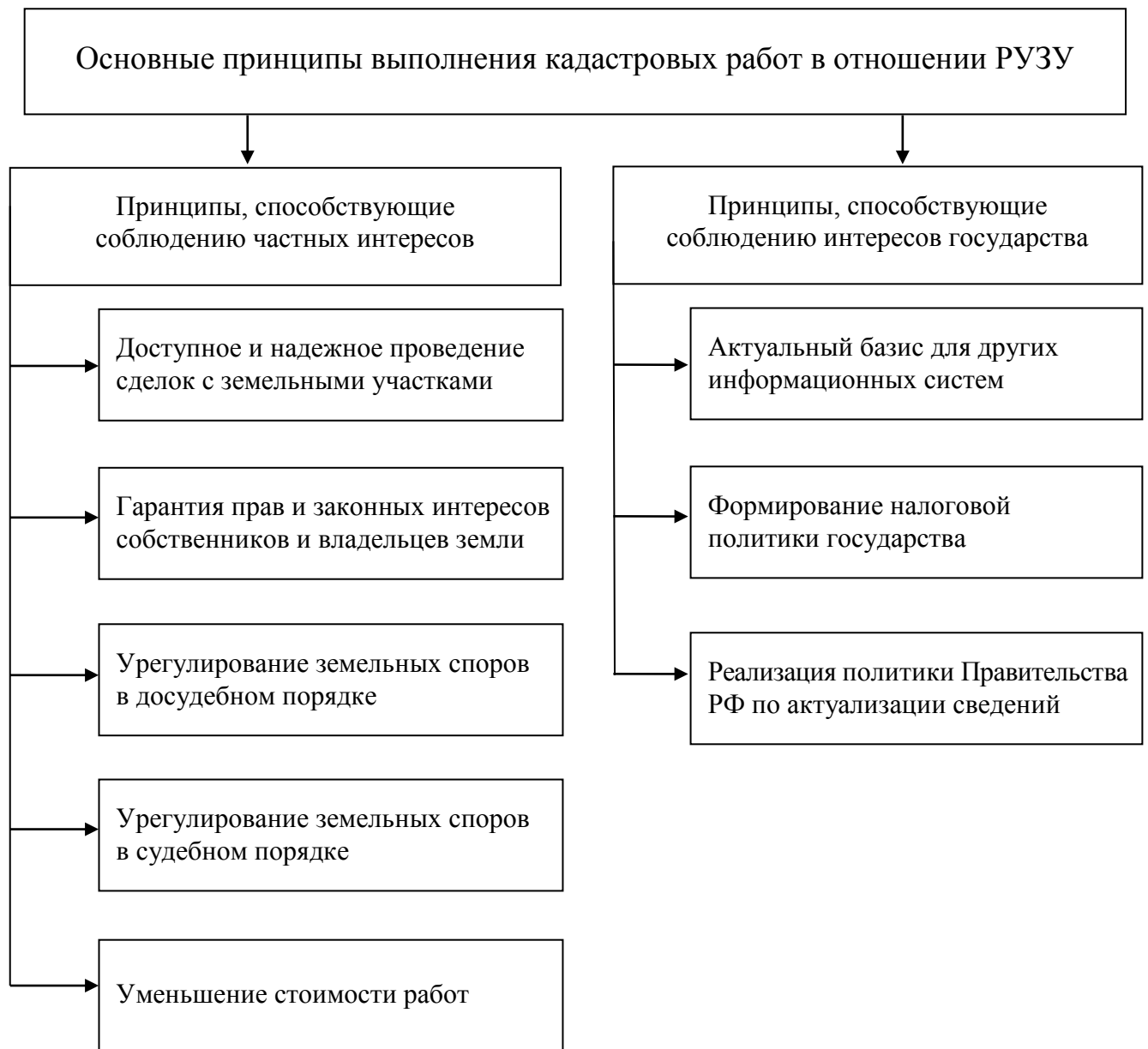


Рисунок 8 – Основные принципы выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ

Необходимость уточнения границ ранее учтенных земельных участков определена политикой Правительства Российской Федерации, отображенной в «Дорожной карте» [106], согласно которой планируется внести изменения в законодательство Российской Федерации, предполагающие невозможность внесения сведений в ЕГРН о земельных участках, в случае отсутствия в ГКН сведений о координатах характерных точек границ земельных участков.

Все вышеизложенное приводит к необходимости разработки усовершенствованной (по сравнению с существующей и применяемой на практике) методики выполнения кадастровых работ в отношении земельных участков, которая позволит разрешить существующие проблемы, имеющие место при уточнении границ РУЗУ.

Основные аспекты, которые должны быть рассмотрены, при этом представлены в следующем виде:

- совершенствование существующей методики выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ;
- выявление и устранение реестровых ошибок в ЕГРН, отражающихся в пересечении границ РУЗУ со смежным ЗУ;
- урегулирование земельных споров о границах РУЗУ в досудебном и судебном порядке;
- снижение стоимости кадастровых работ.

2.2 Принципы выполнения кадастровых работ по уточнению границ ранее учтенных земельных участков

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» установил новые правила ведения ЕГРН, включающего в себя всю необходимую и достоверную информацию о земле и прочно связанных с ней объектах недвижимости, а также о правах на них [77]. Поступление в указанную базу данных и обработка соответствующей информации осуществляются в результате проведения ГКУ ОН и государственной регистрации прав на указанные объекты. При

этом важнейшая роль ГКУ заключается в уточнении уже имеющихся сведений, которые, в том числе, были импортированы в результате слияния баз данных, участвовавших в процедуре учета ОН на стадии формирования действующей учетно-регистрационной системы.

Задачи государственной регистрации прав на недвижимое имущество предполагают, прежде всего, охрану прав собственников и иных правообладателей недвижимого имущества [6], а также решение целого комплекса задач, направленных на систематизацию имеющейся информации, сбор новой и дополнительной информации, ее обработку, хранение и предоставление всем заинтересованным лицам информации о землях и размещенных на них объектах недвижимости в достоверном виде [47].

ЕГРН, появившийся в России как результат развития института собственности, по сути, является объединением двух информационных систем:

- учетной, включающей в себя описательные характеристики ОН, взаимосвязи (земельный участок – дом, здание – помещение и т. п.), а также их изменения;

- регистрационной, отражающей права, ограничения и обременения прав на ОН, а также сделки с ОН [49, 62].

Решение задач, регламентируемых новым законодательством, предполагает внедрение инновационных технологий, а также модернизацию действующей учетно-регистрационной системы с учетом обеспечения ее новыми технологическими возможностями [134, 139, 157].

В настоящее время существует немалое количество пробелов и неточностей, содержащихся в современной информационной системе, в том числе, возникших благодаря несовершенству кадастровых работ, осуществляемых в отношении объектов недвижимости.

Одной из важнейших нерешенных проблем на современном этапе развития земельно-имущественных отношений является отсутствие информации о границах ранее учтенных земельных участков, которые когда-то были предоставлены

гражданам для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, огородничества и индивидуального жилищного строительства в соответствии с законом о частной собственности на землю [91].

Необходимо также учитывать принцип достоверности, отраженный в реформах, предусмотренных в вышеупомянутой «Дорожной карте» [106].

На сегодняшний день уточнение границ РУЗУ, в частности, расположенных на территории сельских населенных пунктов и землях, предоставленных для садоводства и огородничества, на наш взгляд, нужно рассматривать исходя из двух точек зрения: во-первых, в аспекте урегулирования земельных споров частных землепользователей; во-вторых, в аспекте управления земельным фондом на территории населенных пунктов [61].

При проведении кадастровых работ в отношении РУЗУ необходимо, на наш взгляд, соблюсти ряд принципов:

- работы по уточнению границ РУЗУ должны осуществляться в рамках действующей системы земельно-правовых отношений, что требует соблюдения норм действующего законодательства и недопущение нарушений прав и законных интересов правообладателей земельных участков;
- результаты указанных кадастровых работ не должны вступать в противоречие с планами территориального зонирования муниципалитетов;
- выполнение кадастровых работ должно проводиться с точки зрения соблюдения равновесия частных и публичных интересов;
- результатом выполнения кадастровых работ должно стать устранение разногласий и споров между частными землевладельцами, порожденных допущенными неточностями, возникшими при проведении землеустроительных работ во время земельной реформы;
- внесение данных, полученных в результате проведения кадастровых работ, должно устранить конфликт данных, имеющих в ЕГРН;
- указанные кадастровые работы должны иметь также социально-экономическую направленность.

Последний тезис подразумевает, что обязанность по уточнению границ РУЗУ целиком и полностью ложится на плечи собственников земельных участков, в то время, как таковыми, как правило, являются люди пенсионного возраста, что, несомненно, отражается на платежеспособности данной категории населения.

Актуальная информация о РУЗУ необходима для ведения, в том числе, иных информационных систем, таких как, например публичная кадастровая карта (ПКК). Целью создания ПКК является предоставление на безвозмездной основе общедоступных кадастровых данных неограниченному кругу лиц.

Тем не менее, ПКК позволяет получить первичные сведения о земельном участке – в каком квартале расположен земельный участок, его кадастровый номер, а также кадастровые номера смежных землепользователей, отображение границ земельных участков.

Как следствие этой проблемы возникает необходимость выбора либо разработки соответствующих методов и средств измерений для осуществления кадастровых работ, направленных на оптимальное решение поставленной научно-технической задачи [76].

2.3 Земельные споры, возникающие при осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков

2.3.1 Причины возникновения земельных споров

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [77] установил правила ведения ЕГРН, которые регламентируют процедуру включения всей необходимой и достоверной информации о земле и прочно связанных с ней объектов недвижимости в единую базу данных.

Внесение соответствующей информации в ЕГРН осуществляется в результате проведения ГКУ и государственной регистрации прав в частности, в отношении земельных участков. При этом важнейшая роль ГКУ указанных объектов недвижимости заключается в уточнении уже имеющихся сведений ЕГРН, которые,

в том числе, были импортированы в результате слияния баз данных, участвовавших в процедуре учета на стадии формирования действующей учетно-регистрационной системы.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и земельные участки, в том числе, предполагает, прежде всего, гарантированную охрану прав собственников и иных правообладателей недвижимого имущества [6], а также решение задач, направленных на систематизацию имеющейся информации, сбор новой и дополнительной информации, ее обработку, хранение и предоставление всем заинтересованным лицам сведений о земельных участках и размещенных на них и прочно связанных с ними объектах недвижимости в достоверном виде [47].

Одной из важнейших нерешенных проблем на современном этапе развития земельно-имущественных отношений является отсутствие информации о границах ранее учтенных земельных участков (РУЗУ), которые были предоставлены гражданам для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и огородничества, индивидуального жилищного строительства в соответствии с законом о частной собственности на землю [91].

На сегодняшний день уточнение границ РУЗУ, в частности, на землях сельских населенных пунктов можно отнести не только как к методу урегулирования земельных споров частных землевладельцев, но и как к определенным процедурам управления земельными ресурсами соответствующих муниципальных образований [61].

Обязанность по уточнению границ РУЗУ ложится на плечи собственников земельных участков.

Самой распространенной проблемой, возникающей при проведении указанной процедуры, является пересечение границ уточняемого РУЗУ (с отсутствующими сведениями о координатах его границ) и смежных с ним земельных участков, актуальные сведения о границах которых уже содержатся в ЕГРН.

В основном пересечение границ смежных земельных участков происходит вследствие реестровой ошибки, которая возникает при некорректном определе-

нии соответствующих границ кадастровым инженером, выполнявшим кадастровые работы в отношении рассматриваемого земельного участка.

Все это, в конечном итоге, приводит к возникновению земельных споров между собственниками смежных земельных участков, которые в общем случае могут найти свое разрешение либо во внесудебном порядке, либо в результате судебного разбирательства.

Современным законодательством предусмотрены определенные меры защиты нарушенных прав как землепользователей, так и собственников земельных участков. Однако сами механизмы осуществления защиты нарушенных прав требуют постоянного обновления, поскольку действующее законодательство претерпевает постоянные изменения, обусловленные совершенствованием государственной политики в земельной сфере, а также развитием рынка недвижимости. Правосознание общества также претерпевает изменения, так как с момента появления в России частной собственности на землю на правоотношения между субъектами земельных отношений существенное влияние оказывает экономический фактор.

Необходимо отметить, что возникновение земельных споров, как правило, происходит в отношении РУЗУ, границы которых не определены в соответствии с действующим законодательством и, как следствие, отсутствуют и их размеры [88].

Существенные объемы земельных споров имеют место в сельских населенных пунктах и на землях, предоставленных для садоводства и огородничества.

Отметим, что проведение надлежащей политики государства по вопросу профилактики земельных споров приведет к возникновению института, способствующего урегулированию земельных споров во внесудебном порядке, посредством устранения причин и условий, порождающих указанные споры, что в свою очередь, отразится на значительном уменьшении количества споров данной категории, рассматриваемых в судебном порядке, а также снизит общую социальную напряженность в указанном сегменте.

Как показывает практика, при возникновении каких-либо противоречий или разногласий по земельным вопросам, возникающим в частности на территории садовых и огороднических обществ, граждане, как правило, обращаются в судебные инстанции, что в свою очередь приводит к загруженности судов с одной стороны, и значительным денежным затратам спорящих сторон, не говоря уже об эмоциональной составляющей.

Земельный спор может появиться при наличии любой конфликтной ситуации, возникающей по причине разногласий, из-за площади ЗУ и прохождения границ, а также порядка пользования земельными участками [148].

Помимо пользователей и собственников земельных участков, сторонами в судебных спорах могут выступать юридические, физические лица, органы власти и местного самоуправления, принявшие решения, с которыми не согласна сторона, инициирующая судебные тяжбы.

Как правило, земельные споры сопряжены с возникновением, прекращением или изменением прав на землю. При этом объектом споров всегда является земля (земельный участок, территория).

Принято считать, что земельные споры – это одна из сложнейших категорий судебных дел, поскольку существует большой массив законов, подзаконных актов и нормативных документов, регулирующих земельные отношения, а также ценность объекта спора – земля, выступающая в роли природного ресурса и в роли объекта гражданских правоотношений [35].

2.3.2 Урегулирование земельных споров во внесудебном и судебном порядках

Как правило, выявление пересечения границ уточняемых РУЗУ со смежными земельными участками, уже стоящими на ГКУ и сведения о которых уже имеются в ЕГРН, происходит в рамках проведения правовой экспертизы, осуществляемой органом регистрации относительно поданных заявлений о ГКУ объектов недвижимости и приложенных межевых планов, уточняемых РУЗУ.

Указанное обстоятельство является основанием для приостановления учетных действий в соответствии со статьей 26 Закона о недвижимости [77].

Для решения данной проблемы в досудебном порядке необходимо наличие согласия пользователя земельного участка, смежного с уточняемым РУЗУ, о проведении землеустроительной экспертизы в отношении его земельного участка.

Сущность землеустроительной экспертизы заключается в следующем.

Сначала проводится изучение имеющихся документов, так или иначе описывающих спорные земельные участки, затем непосредственное исследование самих земельных участков.

Эксперты проводят анализ имеющихся правоустанавливающих документов, восстанавливают процедуру внесения информации или изменений в ЕГРН, подтверждают (или опровергают) правомерность данных действий. Проводится подробный анализ описаний смежных земельных участков, включая форму, размеры и местоположение.

Далее составляется предварительное заключение о спорных участках. Впоследствии исходные данные сравниваются с данными, полученными в ходе непосредственных полевых измерений земельных участков на местности.

Геодезические работы при выполнении землеустроительной экспертизы включают в себя:

- проведение полевых измерений с целью получения характеристик земельных участков с помощью специальных приборов;
- выполнение камеральной обработки результатов полевых измерений.

По результатам проведения землеустроительной экспертизы формируется межевой план, который должен содержать информацию по уточняемому и по учтенному участкам, в местоположении спорной границы которых была обнаружена соответствующая реестровая ошибка.

В указанном межевом плане необходимо наличие заключения кадастрового инженера, обосновывающего существование ошибки в местоположении спорной границы земельных участков. Согласно ст. 22 Закона о недвижимости [77] меже-

вой план уточняемого ЗУ должен содержать уточняющие сведения о местоположении спорной границы земельных участков.

К межевому плану прикладывается акт о согласовании местоположения спорной границы земельного участка.

В случае выявления реестровой ошибки, содержащейся в сведениях о смежном земельном участке, граничащем с уточняемым РУЗУ, владельцу указанного земельного участка необходимо обратиться в орган регистрации с заявлением об исправлении реестровой ошибки с приложением к нему межевого плана, содержащего заключение кадастрового инженера.

В случае выявления ошибки в установлении границ уточняемого РУЗУ, межевой план указанного земельного участка, содержащего соответствующее заключение кадастрового инженера, предоставляется в орган регистрации в качестве дополнительного документа к заявлению о ГКУ земельного участка. При получении указанного документа, государственный регистратор снимает с приостановления учетные действия, в ЕГРН вносятся актуальные сведения о границах уточняемого РУЗУ.

В представленных межевых планах должны отражаться новые и соответственно исправленные значения координат характерных точек границ земельных участков.

Необходимо обратить внимание на то, что в силу п. 32 части 1 ст. 26 Закона о недвижимости [77] полученные в результате проведенных работ значения площадей каждого земельного участка не должны отличаться более чем на 10 % от тех величин, которые уже имелись в ЕГРН (декларированная площадь уточняемого РУЗУ и площадь смежного земельного участка).

В случае, если исправление реестровой ошибки влечет за собой переход права, возникновение или прекращение права на объект недвижимости, то такая ошибка может быть исправлена только по решению суда [77]. Технологические схемы использования разработанных алгоритмов разрешения земельных споров в судебном и досудебном порядке приведены на рисунках 9, 10.

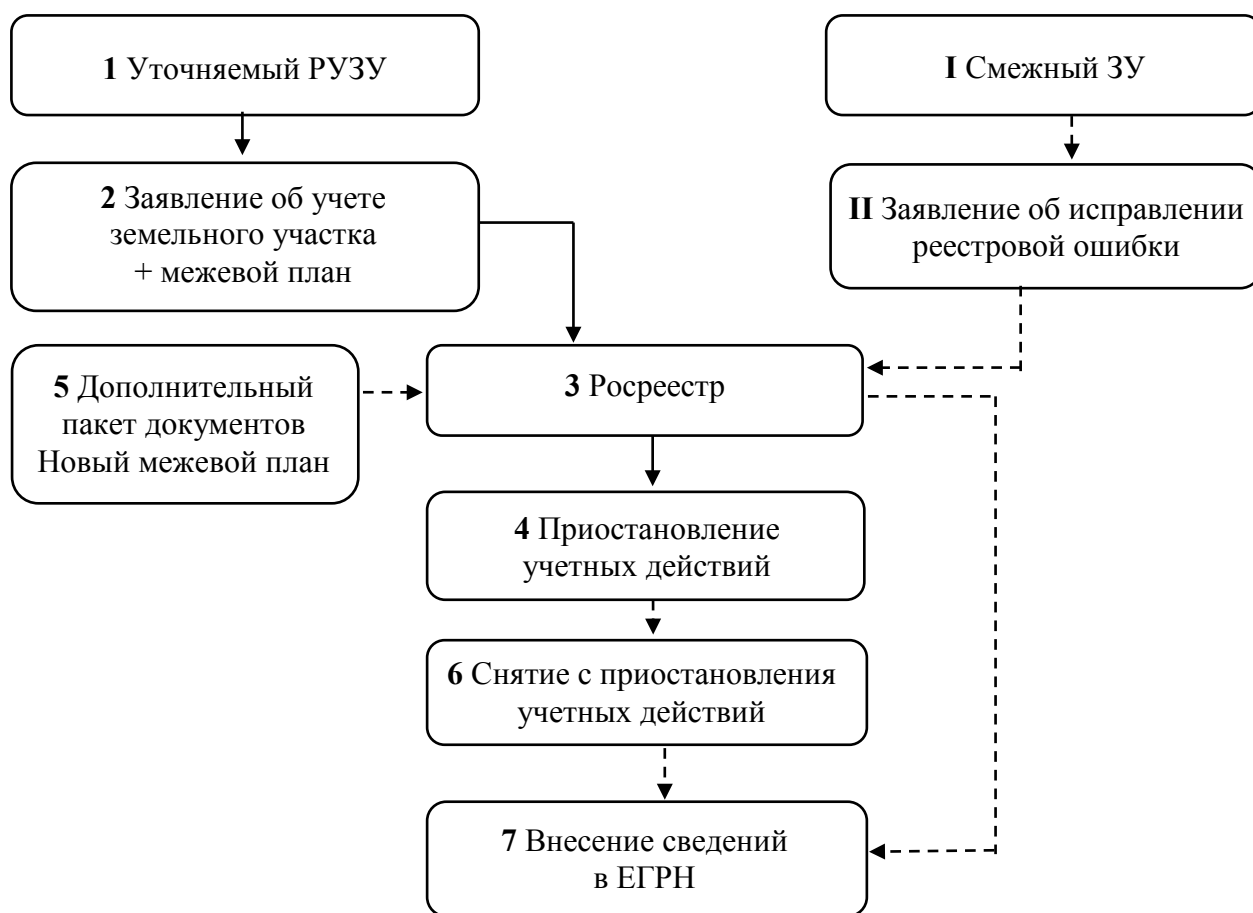


Рисунок 9 – Технологическая схема использования предложенных алгоритмов разрешения земельных споров во внесудебном порядке

В случае несогласия владельца смежного земельного участка, граничащего с уточняемым РУЗУ, устранить возникшие несоответствия в добровольном порядке, разрешение земельного спора происходит в судебном порядке. Порядок доказательства наличия реестровой ошибки происходит в рамках проведения судебной экспертизы, назначаемой судом в соответствии со ст. 35 Закона о кадастровой деятельности [83].

Рассмотрение данного спора происходит в рамках искового судопроизводства, где истцом и ответчиком являются спорящие стороны, а орган регистрации привлекается в качестве третьего лица, поскольку вступившее в законную силу судебное решение в силу ст. 14 Закона о недвижимости [77] будет являться основанием для осуществления соответствующих учетных действий.

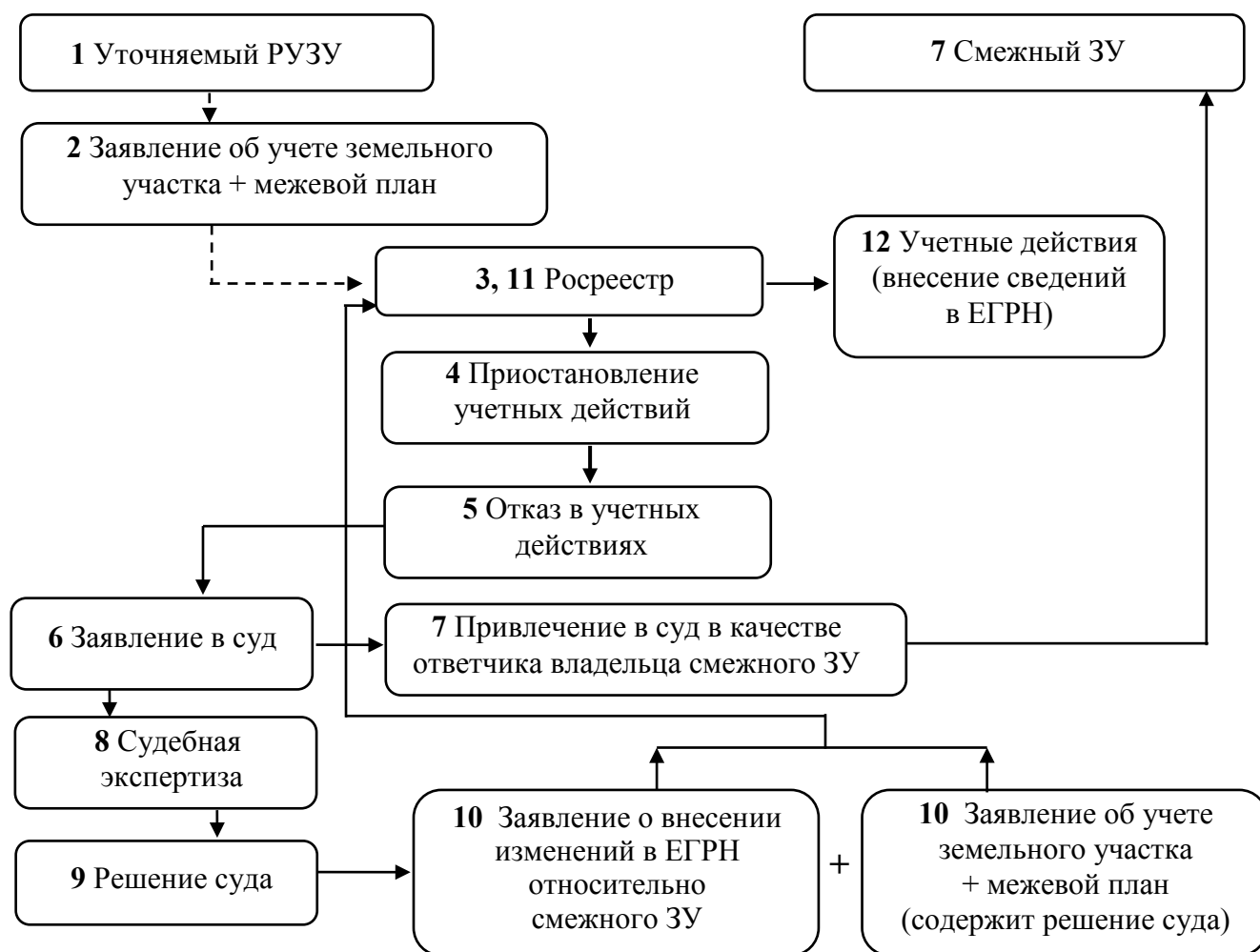


Рисунок 10 – Технологическая схема использования предложенных алгоритмов разрешения земельных споров в судебном порядке

Результатом проведенной судебной экспертизы является заключение кадастрового инженера, выполненное по итогу проведенных кадастровых работ в отношении двух соседних участков со спорной границей, с обоснованием причины возникновения реестровой ошибки, а также включающем в себя новое описание границ соседних земельных участков, устраняющих ошибку.

После вступления в законную силу решения суда собственник РУЗУ должен обратиться в орган регистрации с соответствующим заявлением о государственном кадастровом учете РУЗУ, а также о внесении изменений в ЕГРН, в целях устранения реестровой ошибки в отношении смежного ЗУ, с приложением вступившего в законную силу судебного акта.

Необходимо отметить, что решение суда должно содержать все сведения о координатах характерных точек спорных границ ЗУ, а также описание местоположения границ земельных участков.

2.4 Совершенствование методики выполнения кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков, расположенных на территориях сельских населенных пунктов и на землях, предоставленных для ведения садоводства и огородничества

2.4.1 Выполнение кадастровых работ при проведении сплошного межевания на территории вновь созданного садового или огороднического общества

В силу нового закона о садовых и огороднических товариществах [71] указанные объединения могут быть созданы гражданами, с предоставлением этим объединениям земельного участка, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При образовании земельных участков из земельного участка, предоставленного товариществу, необходима разработка проекта межевания территории (ПМТ) для определения местоположения границ изменяемых и образуемых земельных участков.

ПМТ товарищества должен быть одобрен на общем собрании членов товарищества [71].

Земельный участок, предоставленный для территории товарищества, должен быть учтен в ЕГРН, поскольку в дальнейшем предполагается его разделение на земельные участки собственников и земельные участки общего пользования. При этом в проекте планировки территории (ППТ) устанавливаются зоны: размещения садовых участков, транспортной инфраструктуры; зоны систем водоснабжения и электроснабжения и т. п. [29].

ПМТ устанавливаются границы земельных участков запланированных зон, а ППТ выделяет элементы планировочной структуры, устанавливает пара-

метры их развития, выделяет зоны размещения объектов капитального строительства.

ПМТ территории включает в себя текстовую часть и чертеж межевания территории, на котором отображаются в том числе: красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков и т. д.

Также в ПМТ указываются: площади образуемых и изменяемых земельных участков и их частей; образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с ППТ в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

ПМТ выносятся на публичные слушания. Данная процедура позволяет внести в него дополнения и изменения. В конечном итоге ПМТ утверждается органами власти [149], и содержащиеся в нем сведения подлежат внесению в ЕГРН.

Согласно действующему законодательству, члены товарищества должны заказать межевой план выделяемых земельных участков, обратиться в орган регистрации с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет ЗУ и государственной регистрации прав.

Проведение сплошного межевания нового садоводческого или огороднического товарищества позволит:

- установить границы всех земельных участков на местности;
- провести процедуру согласования границ земельных участков на местности;
- изготовить межевые планы земельных участков;
- провести учетно-регистрационные действия в отношении всех земельных участков одновременно.

Таким образом, выполнение кадастровых работ при проведении сплошного межевания на территории вновь создаваемого садоводческого или огороднического общества изначально позволит свести к минимуму количество технических и реестровых ошибок в ЕГРН по отношению к вновь созданным объектам недвижимости.

2.4.2 Методика выполнения кадастровых работ по уточнению границ в отношении одного ранее учтенного земельного участка, расположенного на территории садоводческого или огороднического общества

Прежде всего, отметим, что при осуществлении межевания в ходе проведения земельной реформы, когда в массовом порядке предоставлялись земельные участки всем нуждающимся, указанные работы выполнялись в соответствии с действовавшей в то время Инструкцией о межевании земель [43]. При этом местоположение межевых знаков определялось, как правило, в условной системе координат [1, 7].

Если обратиться к сведениям о РУЗУ, имеющимся в правоустанавливающих документах, выданных органом государственной власти или органом местного самоуправления, которые имели соответствующие полномочия на дату выдачи документа, то, как правило, на последней странице правоустанавливающего документа имеется чертеж ЗУ, с указанием длин линий и дирекционных углов всех сторон земельного участка.

Требование нового законодательства, в частности при проведении кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ, регламентирует использование местной системы координат, установленной в отношении кадастрового округа, на территории которого располагается ЗУ, с определенными для нее параметрами перехода к единой государственной системе координат [77].

Например, в отношении территории Новосибирской области установлена местная система координат (МСК НСО), утвержденная Правительством субъекта Российской Федерации [85].

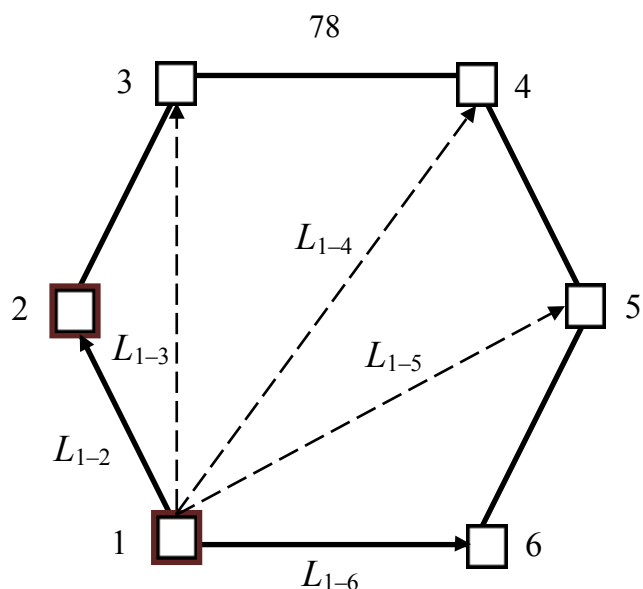
Таким образом, уточнение границ РУЗУ на территории Новосибирской области в настоящее время должно производиться в МСК НСО, с учетом требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка [117,121].

Необходимо отметить, что землеустроительные дела, содержащие в себе информацию о РУЗУ, хранятся в территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а именно в ее территориальных отделах, которые осуществляют ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (ГФД) [95, 140], и являются одной из составных частей в сведениях ЕГРН. Информация, содержащаяся в землеустроительных делах и необходимая для проведения кадастровых работ, предоставляется указанными органами по запросу заинтересованного лица [102].

В данной работе предлагается один из возможных путей совершенствования кадастровых работ в отношении РУЗУ, в основе которого лежит аналитический способ определения координат, сущность которого заключается в перевычислении условных координат характерных точек границ РУЗУ в местную систему координат, принятую для ведения ЕГРН в территориальном образовании [144].

Сущность предлагаемой методики уточнения границ РУЗУ заключается в том, что координаты характерных точек границ РУЗУ $\{X_1^{\text{усл}}, Y_1^{\text{усл}}, X_2^{\text{усл}}, Y_2^{\text{усл}}, \dots, X_6^{\text{усл}}, Y_6^{\text{усл}}\}$, полученные в условной системе координат, перевычисляются в координаты в местной системе координат $\{X_1^{\text{мест}}, Y_1^{\text{мест}}, X_2^{\text{мест}}, Y_2^{\text{мест}}, \dots, X_6^{\text{мест}}, Y_6^{\text{мест}}\}$ (рисунок 12). При этом полевые геодезические измерения выполняются лишь для определения местоположения только двух точек в местной координатной системе. Координаты всех остальных межевых знаков перевычисляются исходя из принципа инвариантности длины векторов относительно принятой координатной системы.

Предлагаемую методику перевычисления координат рассмотрим на примере земельного участка, изображенного на рисунке 12.



Условные обозначения: – межевые знаки, положение которых определено в местной системе координат; – межевые знаки, координаты которых необходимо перевычислить

Рисунок 12 – Схема перевычисления координат характерных точек границ РУЗУ

Последовательность выполнения вычислений может быть представлена в следующем виде.

1 Относительно исходных пунктов опорной межевой сети (ОМС) необходимо с использованием GNSS-технологий выполнить координирование двух произвольных межевых знаков и определить положение этих точек в местной системе координат $\{X_1^{\text{мест}}, Y_1^{\text{мест}}, X_2^{\text{мест}}, Y_2^{\text{мест}}\}$.

2 В результате решения обратных геодезических задач вычисляются вектора от точки 1 до всех остальных точек, определяющих границы земельного участка. Элементы вектора \vec{a}_{1-n} вычисляются следующим образом:

$$L_{1-i} = \sqrt{(X_1^{\text{услов}} - X_i^{\text{услов}})^2 + (Y_1^{\text{услов}} - Y_i^{\text{услов}})^2}, \quad \alpha_{1-i} = \arctg \frac{Y_i^{\text{услов}} - Y_1^{\text{услов}}}{X_i^{\text{услов}} - X_1^{\text{услов}}}, \quad (1)$$

где i изменяется от 2 до n .

Таким образом, вычисляем значения элементов всех векторов данного ЗУ

$$\begin{aligned}
 L_{1-2} &= \sqrt{\left(X_1^{\text{услов}} - X_2^{\text{услов}}\right)^2 + \left(Y_1^{\text{услов}} - Y_2^{\text{услов}}\right)^2}; \quad \alpha_{1-2} = \arctg \frac{Y_2^{\text{услов}} - Y_1^{\text{услов}}}{X_2^{\text{услов}} - X_1^{\text{услов}}}; \\
 L_{1-3} &= \sqrt{\left(X_1^{\text{услов}} - X_3^{\text{услов}}\right)^2 + \left(Y_1^{\text{услов}} - Y_3^{\text{услов}}\right)^2}; \quad \alpha_{1-3} = \arctg \frac{Y_3^{\text{услов}} - Y_1^{\text{услов}}}{X_3^{\text{услов}} - X_1^{\text{услов}}}; \\
 L_{1-4} &= \sqrt{\left(X_1^{\text{услов}} - X_4^{\text{услов}}\right)^2 + \left(Y_1^{\text{услов}} - Y_4^{\text{услов}}\right)^2}; \quad \alpha_{1-4} = \arctg \frac{Y_4^{\text{услов}} - Y_1^{\text{услов}}}{X_4^{\text{услов}} - X_1^{\text{услов}}}; \\
 L_{1-5} &= \sqrt{\left(X_1^{\text{услов}} - X_5^{\text{услов}}\right)^2 + \left(Y_1^{\text{услов}} - Y_5^{\text{услов}}\right)^2}; \quad \alpha_{1-5} = \arctg \frac{Y_5^{\text{услов}} - Y_1^{\text{услов}}}{X_5^{\text{услов}} - X_1^{\text{услов}}}; \\
 L_{1-6} &= \sqrt{\left(X_1^{\text{услов}} - X_6^{\text{услов}}\right)^2 + \left(Y_1^{\text{услов}} - Y_6^{\text{услов}}\right)^2}; \quad \alpha_{1-6} = \arctg \frac{Y_i^{\text{услов}} - Y_6^{\text{услов}}}{X_i^{\text{услов}} - X_6^{\text{услов}}}. \quad (2)
 \end{aligned}$$

3 Вычисляется поправка в дирекционные углы всех векторов, определяющая их разворот от условной к местной системе координат,

$$\Delta\alpha = \alpha_{1-2}^{\text{усл}} - \alpha_{1-2}^{\text{мест}}. \quad (3)$$

4 Используя вычисленную поправку, определяются дирекционные углы всех векторов в местной системе координат

$$\alpha_{1-i}^{\text{мест}} = \alpha_{1-i}^{\text{усл}} - \Delta\alpha, \quad (4)$$

где i – текущий номер межевого знака, для которого вычисляются элементы вектора.

5 По дирекционным углам и длинам векторов L_{1-i} вычисляются координаты всех межевых знаков заданного земельного участка

$$X_i^{\text{мест}} = X_1^{\text{мест}} + L_{1-i} \cdot \cos \alpha_{1-i}, \quad Y_i^{\text{мест}} = Y_1^{\text{мест}} + L_{1-i} \cdot \sin \alpha_{1-i}^{\text{мест}}. \quad (5)$$

Таким образом,

$$\begin{aligned}
 X_2^{\text{мест}} &= X_1^{\text{мест}} + L_{1-2} \cdot \cos \alpha_{1-2}; & Y_2^{\text{мест}} &= Y_1^{\text{мест}} + L_{1-2} \cdot \sin \alpha_{1-2}; \\
 X_3^{\text{мест}} &= X_1^{\text{мест}} + L_{1-3} \cdot \cos \alpha_{1-3}; & Y_3^{\text{мест}} &= Y_1^{\text{мест}} + L_{1-3} \cdot \sin \alpha_{1-3}; \\
 X_4^{\text{мест}} &= X_1^{\text{мест}} + L_{1-4} \cdot \cos \alpha_{1-4}; & Y_4^{\text{мест}} &= Y_1^{\text{мест}} + L_{1-4} \cdot \sin \alpha_{1-4}; \\
 X_5^{\text{мест}} &= X_1^{\text{мест}} + L_{1-5} \cdot \cos \alpha_{1-5}; & Y_5^{\text{мест}} &= Y_1^{\text{мест}} + L_{1-5} \cdot \sin \alpha_{1-5}; \\
 X_6^{\text{мест}} &= X_1^{\text{мест}} + L_{1-6} \cdot \cos \alpha_{1-6}; & Y_6^{\text{мест}} &= Y_1^{\text{мест}} + L_{1-6} \cdot \sin \alpha_{1-6}.
 \end{aligned} \tag{6}$$

В соответствии с вышеизложенным основные этапы предлагаемой методики уточнения границ РУЗУ можно представить в виде следующей технологической схемы, приведенной на рисунке 13.

Предложенная методика кадастровых работ в отношении РУЗУ позволяет существенно уменьшить объем довольно дорогостоящих полевых работ и как следствие сократить время их выполнения. Существенная экономия ресурсных затрат при выполнении кадастровых работ и значительное сокращение себестоимости полевых геодезических измерений позволят реализовать очень важный социальный аспект [33], суть которого заключается в том, что собственниками РУЗУ, как правило, являются люди пенсионного возраста, а уменьшение стоимости кадастровых работ позволит данной категории населения исполнить требования действующего законодательства по уточнению границ РУЗУ, что, в результате, приведет к актуализации сведений ЕГРН.

Помимо этого, при возникновении земельных споров появляется возможность неопровержимой доказательной базы урегулирования споров как в досудебном, так и в судебном порядке.

Предлагаемая методика может быть использована для выполнения комплексных кадастровых работ применительно к кадастровым кварталам, в грани-

цах которых расположены территории садоводства или огородничества либо сельские населенные пункты, что предусмотрено ст. 26 нового закона о садовых и огороднических товариществах [71].



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

Рисунок 13 – Технологическая схема проведения кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ

2.4.3 Совершенствование аналитического способа вычисления координат характерных точек границ ранее учтенных земельных участков

В настоящее время кадастровые работы в отношении недвижимого имущества являются основным источником наполнения ЕГРН необходимыми сведениями об объектах недвижимости и, в частности, РУЗУ. При этом актуализация сведений о РУЗУ, осуществляемая по результатам выполнения кадастровых работ, должна, на наш взгляд, быть подчинена соблюдению интересов двух сторон: частных лиц, прежде всего, собственников и владельцев РУЗУ и государства. Основные принципы выполнения кадастровых работ, способствующие этому, приведены на рисунке 8.

Дальнейшее совершенствование методики кадастровых работ в отношении РУЗУ, включает наличие дополнительных процедур, таких как:

- подготовительные работы, которые включают в себя логический анализ схемы расположения РУЗУ внутри территории садоводческого или огороднического общества, в результате которого выделяются блоки ЗУ, связанные между собой смежными границами, и поиск реестровых ошибок посредством анализа достоверности геодезических данных (векторов \vec{a}_{i-j}), определяющих границы ЗУ в условной системе координат;
- сопоставление площадей ЗУ, вычисленных в условной системе координат, с задекларированным значением в ЕГРН;
- планирование полевых ГНСС-определений, исходя из условий двух точек на каждый блок земельных участков;
- планирование полевых ГНСС-определений для тех ЗУ, в которых обнаружены реестровые ошибки.

Совершенствование существующей методики выполнения кадастровых работ в отношении ЗУ и, в частности, РУЗУ заключается во включении в традиционную методику двух принципиально новых блоков (рисунок 14):

- блока 2 в третьем этапе, реализующего перевычисление координат характерных точек границ РУЗУ, определенных в условной системе координат в мест-

ную систему координат, принятую для ведения ЕГРН в территориальном образовании;

– блока 3 в третьем этапе, реализующего анализ качества выполненных кадастровых работ, позволяющей установить наличие или отсутствие реестровых ошибок.

Традиционная методика Усовершенствованная методика



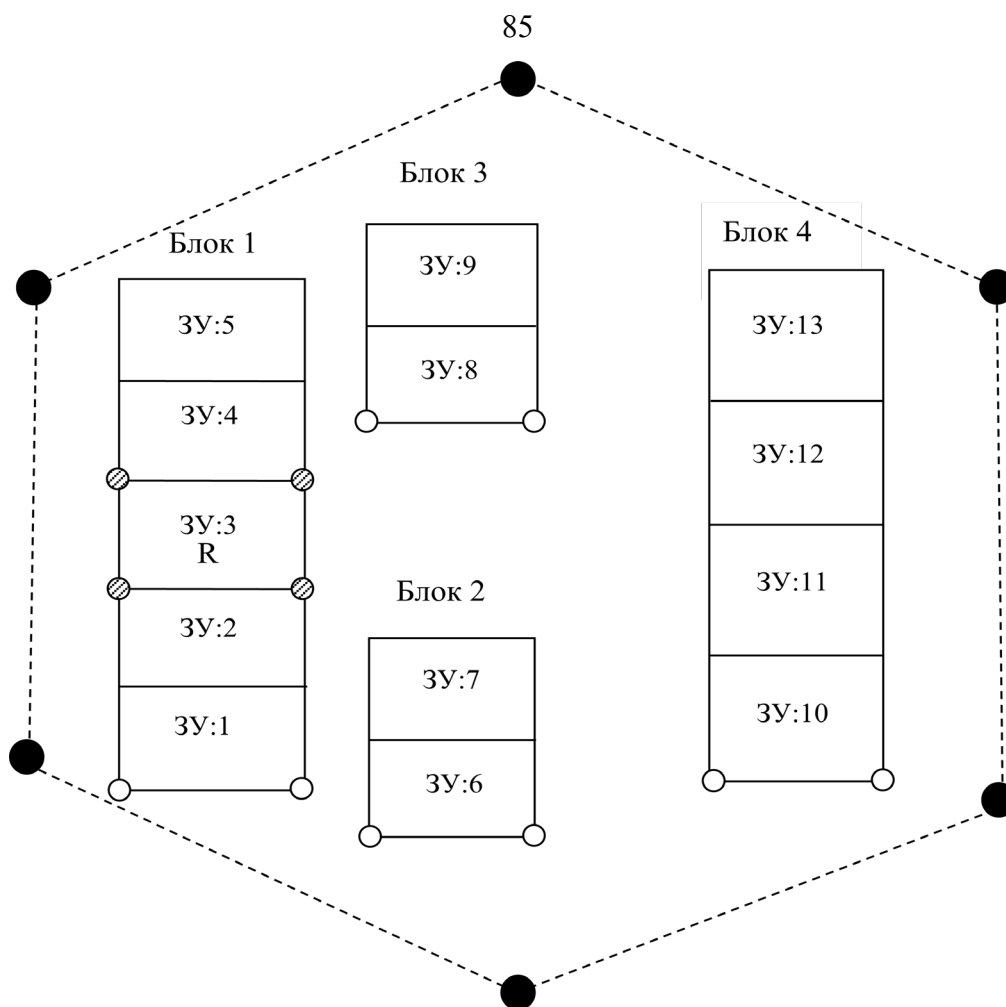
Рисунок 14 – Блок-схема методики выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ

Подготовительные работы начинаются с логического анализа схемы расположения земельных участков, целью которого является выявление наличия разрывов между смежными земельными участками. Предлагаемая методика рассматривается применительно к уточняемым РУЗУ, расположенным на территории садоводческого или огороднического общества, массив которых представляет собой совокупность связанных между собой (смежных) РУЗУ, объединенных в блоки (улицы) соответствующего общества. Другими словами, мы имеем определенное количество блоков, представляющих собой совокупность РУЗУ, связанных между собой смежными границами.

Логический анализ схемы расположения РУЗУ направлен на выявление наличия разрывов между смежными ЗУ, объединенными в блоки (улицы) соответствующего садоводческого (огороднического) товарищества (СНТ) (рисунок 15).

Однако, на практике нередки случаи, когда в сплошном массиве земельных участков, образующих ту или иную территорию, возникают пустые пространства – «окна», заполненные ЗУ, о местоположении которых в ЕГРН отсутствует какая-либо информация [138]. Указанные «окна» разрывают цепь РУЗУ. В результате данной проверки кадастровый инженер должен убедиться, что расположение уточняемых РУЗУ соответствует данному условию и не содержит никаких разрывов между отдельными ЗУ.

Следующий этап подготовительных работ – это поиск реестровых ошибок, суть которого заключается в выявлении несоответствий при определении координат границ РУЗУ в условной системе, имея в наличии, как было отмечено выше, информацию о длинах сторон РУЗУ и дирекционных углах. Как было показано ранее [19], для вычисления координат характерных точек границ РУЗУ в местной системе в полевых условиях осуществляется инструментальное определение координат лишь двух точек. Координаты же всех остальных межевых знаков РУЗУ перевычисляются в местную систему координат исходя из принципа инвариантности длины векторов относительно принятой координатной системы.



Условные обозначения: \dashv – границы садоводческого общества; \bullet – характерные точки границ садоводческого общества; \diagup – границы блоков, в которых земельные участки имеют общие границы; \circ – точки ЗУ, для которых необходимо выполнить ГНСС-определения; \odot – точки ЗУ, для которого обнаружена реестровая ошибка

Рисунок 15 – Схема подготовительных работ на территории СНТ

Выявление наличия (отсутствия) реестровых ошибок основывается на следующем. В качестве примера рассмотрим четырехугольный земельный участок, как показано на рисунке 16.

В идеальном случае сумма измеренных векторов (см. рисунок 16) должна быть равна нулю. Однако, в силу наличия ошибок геодезических измерений, мы получим некую величину, отличающуюся от нуля и представляющую собой невязку W

$$\bar{a}_{1-2} + \bar{a}_{2-3} + \bar{a}_{3-4} + \bar{a}_{4-1} = W; \quad (7)$$

$$W = t\sqrt{n} \cdot m_T, \quad (8)$$

где t – статистический коэффициент, зависимый от доверительной вероятности P – превышения предельного значения над его средней квадратической ошибкой (при принятии гипотезы $P = 95\% - t = 2$; $P = 99\% - t = 2,5$ %; $P = 99,73\% - t = 3$);

n – число векторов, образующих замкнутую геометрическую фигуру;

m_T – средняя квадратическая ошибка определения местоположения характерных точек границ РУЗУ.

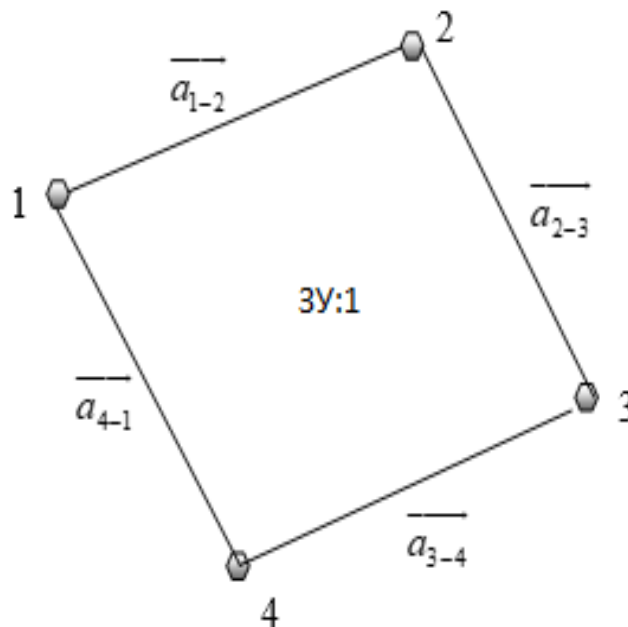


Рисунок 16 – Расположение векторов, определяющих в условной системе координат местоположение характерных точек РУЗУ

Невязка W определяется

$$W = \sqrt{W_x^2 + W_y^2}, \quad (9)$$

где величины W_x и W_y определяются следующим образом:

$$Wx = (\vec{a}_{1-2})_x + (\vec{a}_{2-3})_x + (\vec{a}_{3-4})_x + (\vec{a}_{4-1})_x;$$

$$(\vec{a}_{1-2})_x = L_{1-2} \cdot \cos \alpha_{1-2};$$

$$(\vec{a}_{2-3})_x = L_{2-3} \cdot \sin \alpha_{2-3};$$

$$(\vec{a}_{3-4})_x = L_{3-4} \cdot \cos \alpha_{3-4};$$

$$(\vec{a}_{4-1})_x = L_{4-1} \cdot \cos \alpha_{4-1};$$

$$Wy = (\vec{a}_{1-2})_y + (\vec{a}_{2-3})_y + (\vec{a}_{3-4})_y + (\vec{a}_{4-1})_y;$$

$$(\vec{a}_{1-2})_y = L_{1-2} \cdot \sin \alpha_{1-2};$$

$$(\vec{a}_{2-3})_y = L_{2-3} \cdot \sin \alpha_{2-3};$$

$$(\vec{a}_{3-4})_y = L_{3-4} \cdot \sin \alpha_{3-4};$$

$$(\vec{a}_{4-1})_y = L_{4-1} \cdot \sin \alpha_{4-1}. \quad (10)$$

Погрешности геодезических измерений должны лежать в пределах, устанавливаемых приказом Минэкономразвития от 01.03.2016 № 90, регламентирующим требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка [117].

В нашем конкретном случае средняя квадратическая ошибка определения координат характерных точек границ РУЗУ m_r равна 0,2 м, поскольку кадастровые работы проводятся на территории сельских населенных пунктов и землях, предоставленных для садоводства и огородничества [117]. Анализируя полученные результаты, можно сделать следующие выводы:

- в случае, если невязка превышает допустимое значение, мы можем говорить о наличии реестровой ошибки, которая в дальнейшем не позволит внести актуальные сведения о РУЗУ в ЕГРН, и кадастровому инженеру необходимо заново выполнить кадастровые работы и добиться заданной точности результатов;

– в случае, если невязка укладывается в нормативный допуск, осуществляется процедура уравнивания измерений; в дальнейшем предполагается исключение приостановления и последующего отказа органа регистрации во внесении сведений о границах РУЗУ в ЕГРН [1].

Заключительный этап оценки качества кадастровых работ предполагает контрольное вычисление площадей РУЗУ по координатам в местной и условной системах и сравнение полученных результатов с декларированной площадью, сведения о которой содержатся в правоустанавливающих документах на ЗУ. Блок-схема разработанной методики приведена на рисунке 17.



Рисунок 17 – Блок-схема разработанной методики по определению местоположения ранее учтенных земельных участков

Необходимо отметить, что значения площадей РУЗУ, вычисленные в условной и местной системах координат, должны совпадать и не отличаться от площади, декларируемой в правоустанавливающих документах более, чем на 10 %.

В результате реализации усовершенствованной методики появляется возможность выявления реестровых ошибок, выражающихся в некорректном определении координат характерных точек границ РУЗУ. В совокупности все это позволяет не только существенно уменьшить объем полевых работ и, как следствие, сократить время их выполнения, но и заблаговременно выявить реестровые ошибки, что в дальнейшем также позволит избавиться от наложения границ уточняемого РУЗУ с границами соседних земельных участков. Кроме того, появляется неопровержимая доказательная база для урегулирования земельных споров, которые, как правило, возникают в подобных случаях.

В результате всего вышеописанного осуществляется решение важной задачи актуализации сведений об объектах недвижимости, являющихся содержанием ЕГРН.

Таким образом, предложенный усовершенствованный алгоритм аналитического способа вычисления координат характерных точек позволяет оптимизировать число необходимых дорогостоящих измерений для получения достоверной информации о ранее учтенных земельных участках в установленной для ведения ЕГРН системе координат.

2.4.4 Расчет стоимости кадастровых работ по уточнению границ ранее учтенного земельного участка

Для расчета стоимости кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ необходимо составить и проанализировать порядок выполнения указанных работ.

Как изложено выше, процедура по уточнению границ РУЗУ включает в себя подготовку межевого плана земельного участка, обращение с ним в Росреестр,

с целью получения выписки из ЕГРН с актуальными сведениями об объекте недвижимости.

Если обратиться к сведениям, полученным из интернет-источника и приведенным в таблице 6 [123], о ценах, предлагаемых на рынке услуг по проведению кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ, основную нагрузку в формировании окончательной стоимости указанных работ несет непосредственное определение местоположения базовых пунктов в местной системе координат, принятой для ведения ЕГРН в территориальном образовании (полевые работы), и определение на местности координат поворотных точек границ РУЗУ (полевые работы).

Таблица 6 – Стоимость межевания земельных участков в городе Новосибирске

Наименование работ	Цена (руб.)	Срок выполнения (дней)
Выдел доли из земель сельскохозяйственного назначения	от 37 000	от 90
Перераспределение земель	от 9 000	от 60
Уточнение границ земельного участка	от 17 000	от 60
Образование земельного участка	от 17 000	от 60
Составление схемы расположения земельного участка (геодезическая съемка)	от 6 500	от 5
Вынос границ земельного участка в натуру	500 руб. за одну точку + подготовка документов 2 000 руб.	от 5
Составление межевого плана	от 10 000	от 15

Согласно ценам, указанным на сайте организации, предоставляющей услуги по проведению кадастровых работ относительно объектов недвижимости [123, 137], средняя стоимость определения координат одной поворотной точки границы земельного участка на местности – 900 руб. Минимальная стоимость проведения геодезических измерений характерных точек ЗУ и подготовки межевого плана уточняемого земельного участка – 8 000 руб. В данную стоимость кадастровых работ включено определение координат четырех характерных точек границ земельного участка.

Согласно полученным данным, можно рассчитать среднюю стоимость работ, выполняемых в полевых условиях, по определению местоположения харак-

терных точек границ РУЗУ, представляющего собой четырехугольник, а также общую стоимость всех последующих работ по подготовке межевого плана уточняемого земельного участка

$$8\,000 - 4 \cdot 900 = 8\,000 - 3\,600 = 4\,400. \quad (11)$$

Полученная общая стоимость работ по подготовке межевого плана уточняемого земельного участка (без учета стоимости геодезических измерений координат характерных точек границ земельного участка в полевых условиях) составляет 4 400 руб.

Среднюю стоимость кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ можно вычислить по следующей формуле (с учетом общей стоимости работ, по подготовке межевого плана уточняемого земельного участка на 01.01.2019):

$$S = 4\,400 + 900 \cdot N, \quad (12)$$

где N – количество поворотных точек границ РУЗУ.

Таким образом, вышеприведенная формула может быть использована для расчета средней стоимости кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ.

Необходимо учесть, что выполнение кадастровых работ – это услуга, как правило, предоставляемая коммерческими организациями, в связи с чем ее стоимость может варьироваться. Таким образом, исходим из средней примерной ценовой политики, сформированной на рынке предоставления аналогичных услуг.

На основании приведенных выше расценок за проведение кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ, можно произвести подсчет стоимости указанных работ, проводимых в соответствии с предложенной методикой в отношении РУЗУ, имеющего четыре поворотные точки.

Учитывая необходимость определения координат только одной поворотной точки РУЗУ на местности, исключаем стоимость проведения кадастровых работ

(в полевых условиях) по определению координат остальных трех поворотных точек РУЗУ.

Как указано выше, средняя стоимость кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ, проводимых по действующей методике, составляет 8 000 руб. Стоимость вычисляется по формуле

$$S = 4\,400 + 900 \cdot N, \quad (13)$$

где N – количество измеряемых поворотных точек границ РУЗУ (в нашем случае количество поворотных точек – четыре).

Помним, что стоимость работ по подготовке межевого плана уточняемого земельного участка без учета стоимости определения координат поворотных точек границ РУЗУ составляет 4 400 руб.

Согласно разработанной методике, требуется измерение координат только двух поворотных точек границ РУЗУ.

Таким образом, в нашем случае $N = 2$.

То есть, стоимость кадастровых работ по уточнению границ четырехугольного РУЗУ (в рублях) по разработанной нами методике, рассчитанная по установленной формуле, будет составлять

$$S = 4\,400 + 900 \cdot 2 = 6\,200. \quad (12)$$

Произведем подсчет удешевления кадастровых работ, проведенных по предложенной методике, в конкретном случае.

Если указанные цифры перевести в процентное соотношение, то получим следующие результаты.

Если 8 000 – это 100 %, то $6\,200 = 6\,200 / 8\,000 \cdot 100 \% = 77,5 \%$.

$100 \% - 77,5 \% = 22,5 \%$.

Таким образом, в данном конкретном случае (когда мы имеем дело с земельным участком четырехугольной формы) предложенная методика удешевляет стоимость проведения кадастровых работ по уточнению границ одного РУЗУ на 22,5 %.

2.5 Выполнение кадастровых работ по уточнению границ ранее учтенных земельных участков с использованием беспилотных летательных аппаратов

Предложенный метод позволяет уточнить местоположение границ только части земельных участков, в связи с этим появилась необходимость дополнения предложенной методики.

Основным объектом кадастровых работ для реализации методики выступают РУЗУ, расположенные на землях населенных пунктов, представленных поселками и сельскими населенными пунктами, а также земельные участки, предоставленные для ведения садоводства и огородничества.

При этом часть из них представляют собой РУЗУ, в отношении которых может быть реализована предложенная методика, а часть из них, и немалая, вовсе не определена в пространственном положении. Таким образом, в сплошном массиве земельных участков, образующих ту или иную территорию, возникают пустые пространства – «окна», заполненные земельными участками, о местоположении которых в ЕГРН отсутствует какая-либо информация. На рисунке 18 отображено наличие указанных «окон» на территории садового общества, расположенного на территории села Толмачево Новосибирского района Новосибирской области.

В качестве примера также может служить фрагмент территории р. п. Колывань Новосибирской области, представленный на рисунке 19, где желтым цветом обозначены земельные участки, сведения о местоположении границ которых содержатся в ЕГРН.

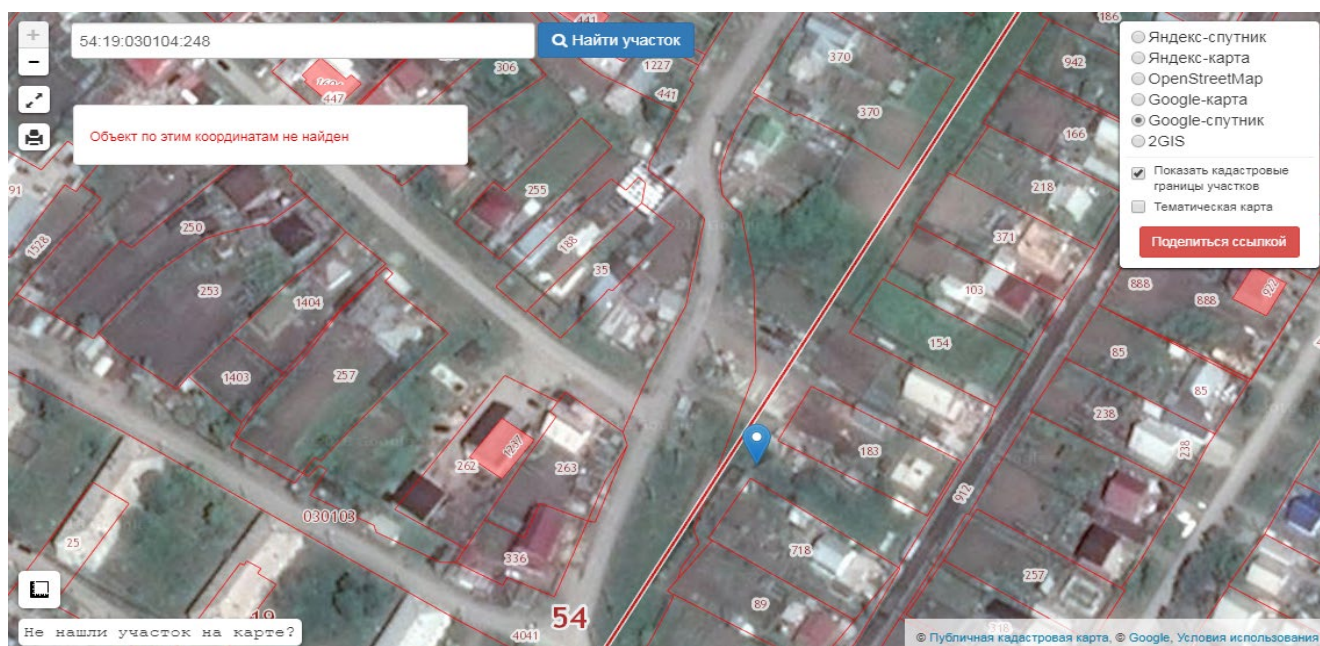


Рисунок 18 – Пример имеющихся в ЕГРН «окон»



Рисунок 19 – Территория садового общества с РУЗУ, границы которых подлежат уточнению и внесению в ЕГРН

Сведения о местоположении границ остальных земельных участков, которые фактически существуют и используются, отсутствуют в ЕГРН.

Таким образом, наглядно показана необходимость использования беспилотных летательных аппаратов при проведении кадастровых работ в отношении РУЗУ в границах садового общества.

Необходимо отметить, что особенно важное значение уточнение границ имеет на экономически эффективных территориях, где существует потребность в гражданском обороте недвижимости, (в том числе в находящихся в их границах или на прилегающих к ним территориях садовых и огороднических товариществ).

Для установления пространственного положения таких «окон» (земельных участков, входящих в их состав) предлагается использовать беспилотные летательные аппараты (БПЛА) с соответствующей съемочной аппаратурой [25, 55].

Беспилотные летательные аппараты начали приобретать популярность в гражданских сферах приблизительно с 2010 г. Изначально БПЛА представляли собой крупногабаритные и дорогостоящие комплексы, которые, как правило, применялись в военных целях. Именно последнее десятилетие стало прорывным в сфере беспилотных технологий. Данная тенденция связана с миниатюризацией вычислительных систем, а также с развитием спутниковых навигационных систем ГЛОНАСС и GPS. В этот период происходит оптимизация размеров, веса, а также стоимости летательных аппаратов уже нового уровня, которые становятся доступными наряду с технологиями бытового характера.

Области применения таких летательных аппаратов настолько разнообразны, что на сегодняшний день мировой объем продаж составил свыше 9,4 миллионов аппаратов [9]. Ввиду такого высокого темпа развития в России, как и в большинстве стран мира, формируется новая индустрия услуг.

Понятие БПЛА в Российской Федерации установлено Правилами использования воздушного пространства Российской Федерации [119], согласно которым под БПЛА понимается летательный аппарат, осуществляющий полет без пилота или экипажа на борту и управляемый в полете либо автоматически, либо оператором с пункта управления, либо в сочетании указанных способов.

Результатом использования БПЛА в геодезии и кадастре являются высококачественные пространственные данные с разрешением в несколько сантиметров на пиксель и точностью привязки до 5 см без планово-высотного обоснования [25].

В результате автоматической обработки данных с помощью специального программного обеспечения оператор может создавать ортофотопланы и детальные 3D-модели местности. Все это является высококачественным материалом для выполнения кадастровых и землеустроительных работ, создания крупномасштабных карт и планов масштабов 1 : 2 000, 1 : 1 000 и 1 : 500.

Ортофотоплан по своей сути является распространенным и востребованным продуктом дистанционного зондирования Земли. Он является источником сведений о местности, а также дополняет любые картографические и кадастровые материалы. Если говорить о точности и разрешении ортофотопланов, полученных с использованием БПЛА, то оно на порядок выше разрешения тех материалов, что получены с использованием спутниковых технологий или традиционных аэроснимков [25]. Как уже было отмечено ранее, информация, полученная с использованием БПЛА, может быть обработана с помощью специального программного обеспечения автоматически, что не требует углубленных знаний в области фотограмметрии [25].

При достаточной степени перекрытия (60 % и более) материалы съемки могут быть использованы для создания точных цифровых трехмерных моделей местности, отражающих не только плановое положение объектов кадастровых работ, но и их высотные характеристики с достаточной степенью точности [63].

В нашем случае для определения местоположения границ земельных участков, составляющих так называемые «окна» (см. рисунок 18), могут быть использованы ортофотопланы высокого разрешения, полученные в результате использования БПЛА, которые вполне обеспечивают требуемую точность в 0,2 м, регламентируемую для земель населенных пунктов (поселков и сельских населенных

пунктов), а также для ЗУ, предоставленных для ведения садоводства и огородничества.

По нашему мнению, фотограмметрический метод определения координат характерных точек границ РУЗУ целесообразно применять только в том случае, если на заданной территории необходимо уточнить границы 30 % и более ЗУ. В противном случае, экономически выгодным окажется геодезический метод или метод спутниковых геодезических измерений. Однако, как показывает практика, число таких ЗУ весьма значительно и достигает 50 % и более (см. рисунок 19).

Согласно Федеральному закону [77] границы земельных участков при уточнении определяются исходя из документов, подтверждающих право на такой земельный участок, документов, которые определяли местоположение границ земельного участка при его образовании, а также на основе проекта межевания территории. В случае, если все вышеперечисленные документы отсутствуют, границами земельного участка признаются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет, закрепленные с использованием объектов природного или искусственного происхождения, позволяющие однозначно определить их местоположение на местности [77].

Таким образом, при уточнении местоположения границ РУЗУ необходимо ориентироваться на границы земельных участков, которые уже уточнены и внесены в ЕГРН, а также на ситуацию на местности.

В качестве цифровой картографической основы для выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ может быть использован комплекс разнородных цифровых картографических материалов, объединенных в единую мультимасштабную цифровую карту. В качестве элементов могут выступать различные WEB-геосервисы (для ориентирования и адресной привязки объектов), топографические планы (в том числе дежурные) масштаба 1 : 500 – 1 : 2 000, а также в качестве обязательного элемента – ортофотопланы высокой точности и высокого разрешения масштаба 1 : 500 [63, 60].

Для использования ортофотоплана, полученного с использованием БПЛА, необходимо обосновать возможность его применения для координирования объектов с нормативной точностью. Исследования, касающиеся точности цифровых моделей местности, выполненные в Сибирском государственном университете геосистем и технологий, показали, что при выполнении аэрофотосъемки с использованием БПЛА с высоты 200 м точность планового положения контрольных точек составила 5–15 см, высотного положения – 5–10 см [63, 130]. Полученные точностные характеристики удовлетворяют требованиям законодательства и соответствуют нормативной точности определения местоположения характерных точек границ земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов (поселков и сельских населенных пунктов), в том числе предоставленных для садоводства и огородничества.

На рисунке 20 представлена технологическая схема уточнения местоположения границ ранее учтенных земельных участков картометрическим и фотограмметрическим методами согласно предложенной методике.

Таким образом, предложенную методику осуществления кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков возможно дополнить с помощью применения БПЛА. Сущность ее заключается в использовании БПЛА для определения местоположения границ ЗУ, составляющих содержание так называемых «окон», имеющих место в силу того, что значительная часть ЗУ, представляющих территории поселков и сельских населенных пунктов, а также территорий, занятых дачными, садоводческими и огородническими товариществами, до сих пор не стоит на государственном кадастровом учете и о них отсутствует какая-либо информация в ЕГРН.

При этом обоснована необходимость использования БПЛА для съемки существующих «окон» и показано, что точность получаемых результатов вполне удовлетворяет действующим требованиям к точности определения местоположения границ ЗУ.

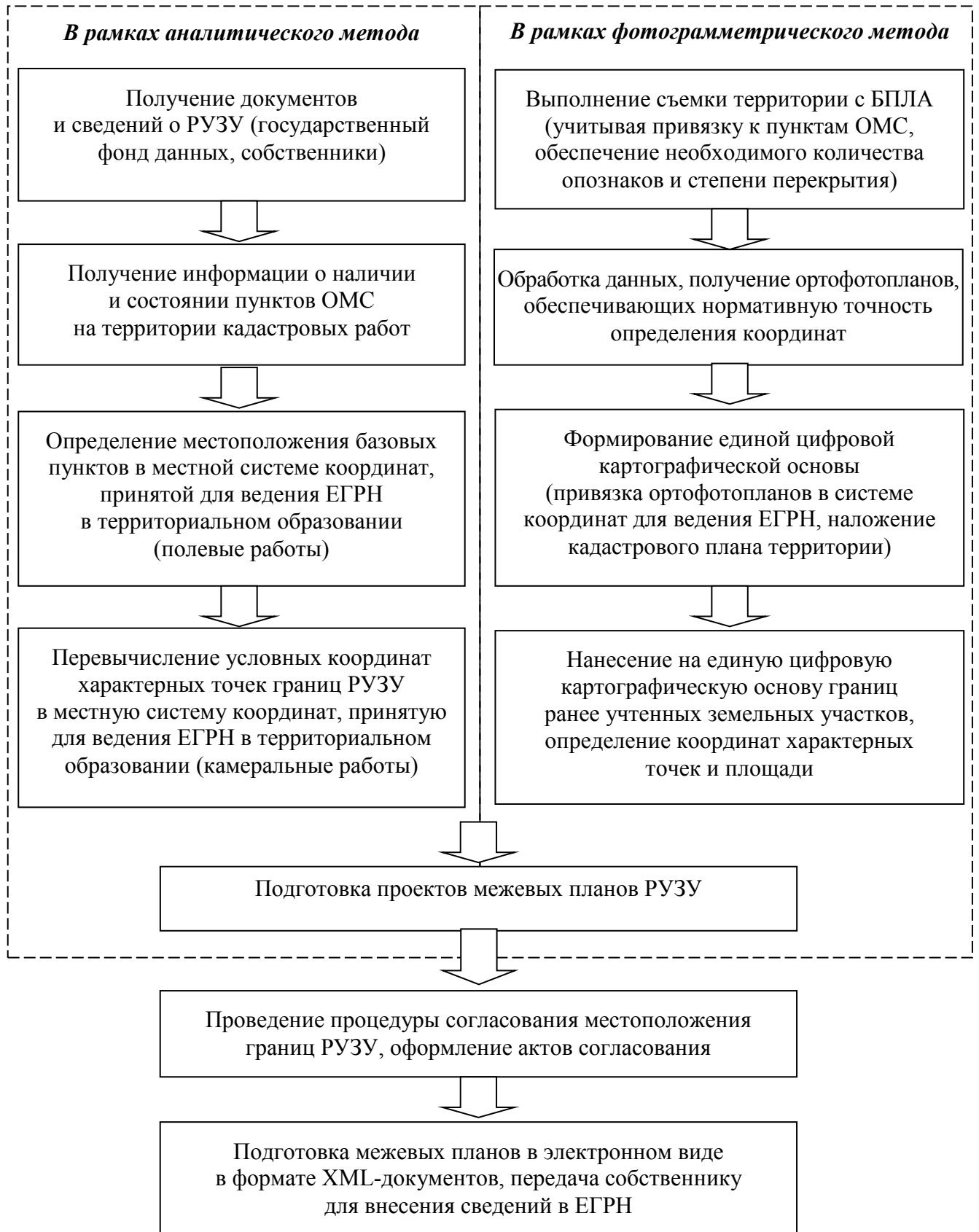


Рисунок 20 – Технологическая схема уточнения местоположения границ ранее учтенных земельных участков картометрическим и фотограмметрическим методами

Следовательно, производственные результаты, полученные с использованием дополнения разработанной методики, позволят получить недостающую кадастровую информацию и актуализировать сведения ЕГРН на значительные территории в Российской Федерации.

2.6 Основные выводы по второму разделу

В настоящее время в стране много РУЗУ, границы которых не установлены в соответствии с действующим законодательством, в связи с чем усовершенствована методика усовершенствования кадастровых работ в отношении РУЗУ, расположенных на территориях сельских населенных пунктов и землях, предоставленных для ведения садоводства и огородничества.

Усовершенствованная методика позволяет:

- существенно уменьшить объем полевых работ и как следствие сократить время их выполнения;
- заблаговременно выявить реестровые ошибки, что в дальнейшем позволяет избавиться от наложения границ уточняемого РУЗУ с границами соседних земельных участков;
- исключить необходимость согласования границ РУЗУ на местности, а при возникновении земельных споров появляется возможность неопровержимой доказательной базы урегулирования споров как в досудебном, так и в судебном порядке;
- реализуется очень важный социальный аспект, суть которого заключается в том, что собственниками РУЗУ, как правило, являются люди пенсионного возраста, а уменьшение стоимости кадастровых работ позволит данной категории населения исполнить требования действующего законодательства по уточнению границ РУЗУ, что, в свою очередь, приведет к актуализации сведений ЕГРН;
- апробация разработанной методики усовершенствования кадастровых работ в отношении РУЗУ, расположенных на территориях сельских населенных пунктов и землях, предоставленных для ведения садоводства и огородничества, позволит выявить недостатки методики и обеспечить ее усовершенствование.

3 АПРОБАЦИЯ УСОВЕРШЕНСТВОВАННОЙ МЕТОДИКИ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРИМЕРЕ САДОВОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА «ВИШНЯ»

Апробация усовершенствованной методики осуществления кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков, расположенных на территориях сельских населенных пунктов и землях, предоставленных для ведения садоводства и огородничества, была выполнена на примере садового некоммерческого товарищества «Вишня», расположенного в Тогучинском районе Новосибирской области.

В соответствии с усовершенствованной методикой для оценки объема кадастровых (камеральных и полевых геодезических) работ были визуально исследованы и проанализированы данные о наличии и расположении РУЗУ на территории СНТ, схема которого отображена на публичной кадастровой карте (ПКК) (рисунок 21).

Выполненный анализ показал, что более 50 % территории СНТ занимают «окна», заполненные РУЗУ, стоящими на государственном кадастровом учете, но сведения о границах которых отсутствуют в ЕГРН.

Для определения блоков с РУЗУ, в отношении которых необходимо проведение кадастровых работ, была исследована схема расположения ЗУ на территории СНТ, с приложением информации об адресах земельных участков, для их идентификации.

На рисунке 22 отображены блоки с РУЗУ, в отношении которых необходимо проведение кадастровых работ по уточнению сведений об их границах. Определено количество РУЗУ, входящих в каждый блок.

Согласно сведениям ЕГРН, указанное садовое общество было образовано в 1993 г., что позволяет сделать вывод о наличии немалого количества РУЗУ, расположенных на территории указанного общества. Дальнейший анализ содержания схемы подтверждает это.

Из визуализации ПКК видно, что:

- наличие РУЗУ с установленными границами – около 30 %;
- наличие РУЗУ с неустановленными границами («окна») – около 70 %.

В соответствии с предложенной методикой выполнения кадастровых работ на ранее учтенных земельных участках нами было установлено 18 блоков с РУЗУ, в отношении которых необходимо проведение кадастровых работ по уточнению их границ.

В каждом блоке относительно исходных пунктов ОМС с использованием ГНСС-технологий должно быть выполнено координирование двух межевых знаков, закрепляющих местоположение начальной стороны в блоке, и определено их положение в местной системе координат.



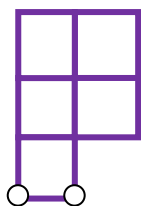
Условные обозначения: 69 – РУЗУ, сведения о границах которых, актуализированы в ЕГРН;

037001 – кадастровый квартал

Рисунок 21 – Отображение на ПКК садового некоммерческого товарищества «Вишня», расположенного в Тогучинском районе Новосибирской области



Условные обозначения: ○ – точки ЗУ, для которых необходимо выполнить ГНСС определения;



– блоки с РУЗУ, в отношении которых необходимо проведение кадастровых работ

Рисунок 22 – Определение блоков с РУЗУ

Таким образом, количество характерных точек границ земельных участков, местоположение которых должно быть определено в полевых условиях, составило 36. Общее количество РУЗУ, в отношении которых необходимо проведение кадастровых работ, составило 97.

В случае выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ ПО традиционной методике общее количество характерных точек, определяемых в полевых условиях, составило бы 432.

В таблице 7 приведены сравнительные экономические характеристики кадастровых работ на территории СНТ «Вишня».

Таблица 7 – Расчеты экономических характеристик кадастровых работ (в рублях)

Традиционная методика	Усовершенствованная методика
Общее количество характерных точек, определяемых в полевых условиях 432	Общее количество характерных точек, определяемых в полевых условиях 36
Количество РУЗУ 97	Количество блоков 18
Стоимость полевых измерений 388 800	Стоимость полевых измерений 32 400
Стоимость камеральных работ (подготовка межевого плана) 426 800	Стоимость камеральных работ (подготовка межевого плана) 426 800
Общая стоимость работ 815 600 (100 %)	Общая стоимость работ 459 200 (56 %)
Экономия 44 %	

Таким образом, как видно из таблицы, во втором случае стоимость работ снизилась на 44 %. Существенное удешевление работ произошло за счет снижения объема полевых геодезических работ.

Измерения и расчеты в рамках одного блока с РУЗУ приведены на примере РУЗУ с кадастровыми номерами 54:24:037001:74; 54:24:037001:46; 54:24:037001:47. На рисунке 23 изображен блок с указанными РУЗУ, а также определены точки ЗУ, для которых необходимо выполнить ГНСС-определения.

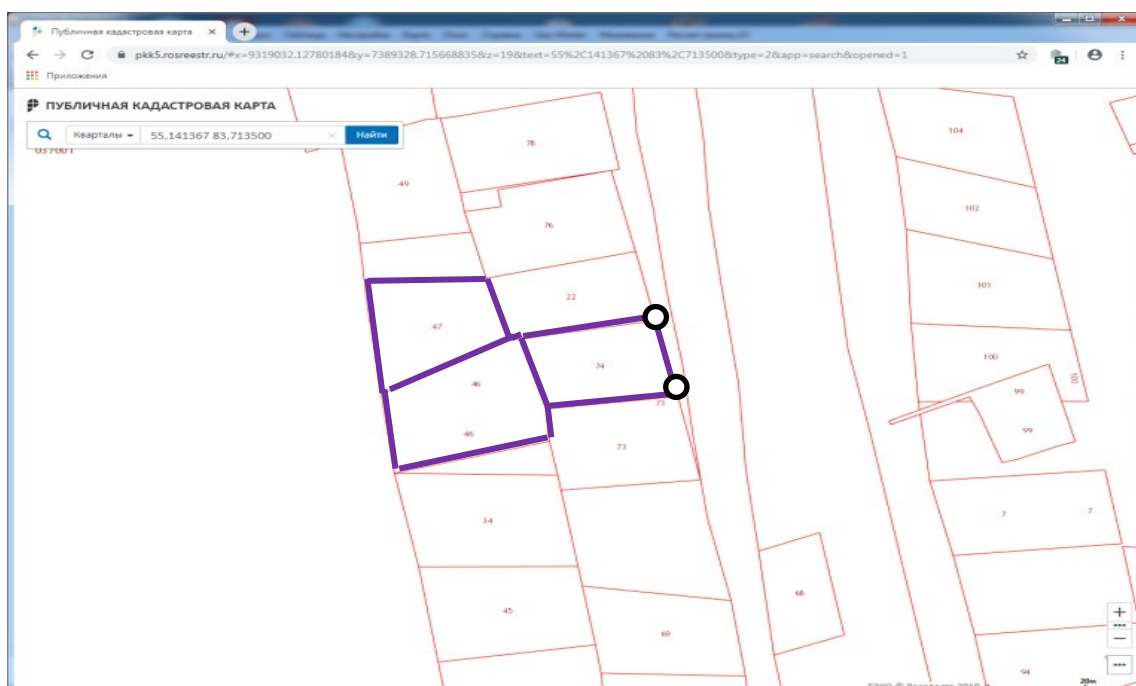


Рисунок 23 – Определение блока с РУЗУ

Сведения о дирекционных углах и длинах линий данных земельных участков получены из правоустанавливающих документов и землеустроительных дел.

Указанные сведения приведены на рисунках 24–26.

Адрес (местоположение по документу:

обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, С/т «Вишня», ул. Сибирская,

участок 31, кадастровый номер 54:24:037001:74

Площадь по документу 545 кв. м

№	Начальная точка	Конечная точка	Длина	Градусы дирекционного угла	Минуты дирекционного угла
1	1	2	27.56	79	57
2	2	3	20.22	167	5
3	3	4	26.57	263	4
4	4	1	18.86	343	45

Рисунок 24 – Сведения о РУЗУ с кадастровым номером 54:24:037001:74

Адрес (местоположение) по документу

обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, С/т «Вишня», ул. Ягодная,

участок 7, кадастровый номер 54:24:037001:46

Площадь по документу 780 кв. м

№	Начальная точка	Конечная точка	Длина	Градусы дирекционного угла	Минуты дирекционного угла
1	1	2	29.01	61	26
2	2	3	2.24	79	60
3	3	4	18.86	163	45
4	4	5	8.41	175	38
5	5	6	32.09	255	1
6	6	1	20.71	352	45

Рисунок 25 – Сведения о РУЗУ с кадастровым номером 54:24:037001:46

Адрес (местоположение) по документу

обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, С/т «Вишня», ул. Ягодная,
участок 8, кадастровый номер 54:24:037001:47
Площадь по документу 700 кв. м

№	Начальная точка	Конечная точка	Длина	Градусы дирекционного угла	Минуты дирекционного угла
1	1	2	7.19	354	34
2	2	3	24.39	88	57
3	3	4	16.78	164	29
4	4	5	29.01	241	26
5	5	1	22.59	353	5

Рисунок 26 – Значения длин линий и дирекционных углов РУЗУ

Для реализации усовершенствованной методики кадастровых работ в отношении РУЗУ нами был разработан программный продукт, описание которого содержится в приложении А.

С помощью разработанного программного продукта усовершенствованной методики кадастровых работ в отношении указанных РУЗУ осуществлена процедура перевычисления координат из условной системы в местную систему координат, принятую для ведения ЕГРН в Новосибирской области.

Значения дирекционных углов и длин линий земельных участков введены в программный продукт и после соответствующего перевычисления координат характерных точек границ РУЗУ были получены результаты, приведенные в таблице 12.

Следующим этапом программа производит расчет значений площадей РУЗУ в условной и местной системах координат, а также погрешностей, и производит анализ информации на наличие реестровых ошибок.

В таблице 9 приведена информация о вычисленных значениях площадей ЗУ, полученных в условной и местной системах координат, которая позволяет сделать вывод о наличии реестровой ошибки в РУЗУ с кадастровым номером 54:24:037001:47.

Таблица 8 – Результаты перевычисления координат характерных точек РУЗУ из условной системы в местную систему координат

Кадастровый номер	Начальная точка	Конечная точка	Длина	Градусы дирекционного угла	Минуты дирекционного угла	X в условной системе координат	Y в условной системе координат	X в местной системе координат	Y в местной системе координат	Кадастровый номер предыдущего участка	Начальная точка предыдущего участка
:74	1	2	27,56	79	57	100	100	500114.63	4248810.21		0
:74	2	3	20,22	167	5	104.81	127.14	500119.44	4248837.35		0
:74	3	4	26,57	263	4	85.1	131.66	500099.73	4248841.87		0
:74	4	1	18,86	343	45	81.89	105.28	500096.52	4248815.49		0
:46	1	2	29,01	61	26	85.76	72.31	500100.38	4248782.52		0
:46	2	3	2,24	79	60	99.63	97.78	500114.26	4248807.99		0
:46	3	4	18,86	163	45	100	100	500114.63	4248810.21	:74	1
:46	4	5	8,41	175	38	81.89	105.28	500096.52	4248815.49	:74	4
:46	5	6	32,09	255	1	73.51	105.92	500088.14	4248816.13		0
:46	6	1	20,71	352	45	65.21	74.92	500079.84	4248785.14		0
:47	1	2	7,19	354	34	108.18	69.58	500122.81	4248779.79		0
:47	2	3	24,39	88	57	115.34	68.9	500129.96	4248779.11		0
:47	3	4	16,78	164	29	115.79	93.29	500130.41	4248803.5		0
:47	4	5	29,01	241	26	99.63	97.78	500114.26	4248807.99	:46	2
:47	5	1	22,59	353	5	85.76	72.31	500100.38	4248782.52	:46	1

Таблица 9 – Расчеты площадей и погрешностей

Кадастровый номер	Площадь по документу	Площадь вычисленная в условной СК	W в условной СК	Реестровая ошибка в условной СК	Площадь вычисленная в местной СК	W в местной СК	Реестровая ошибка в местной СК
:74	545	525.54	19.46	0	525.57	-0.03	0
:46	780	765.22	14.78	0	765.23	-0.01	0
:47	700	600.58	99.42	1	600.58	0.0	0

В отношении указанного РУЗУ необходимо выполнение кадастровых работ, которые позволят получить местоположение характерных точек границ РУЗУ в местной системе координат и дальнейшую подготовку межевого плана земель-

ного участка. В приложении Б представлен межевой план, сформированный в отношении РУЗУ с кадастровым номером 54:24:037001:74 и содержащий сведения о характерных точках границ РУЗУ, входящих в выделенный блок.

В результате апробации усовершенствованной методики выполнения кадастровых работ в отношении РУЗУ на примере СНТ «Вишня», а также блока с РУЗУ, в отношении которых проведены кадастровые работы, была выявлена и устранена реестровая ошибка до момента подачи актуальных сведений о границах РУЗУ в Управление Росреестра по Новосибирской области.

Данное обстоятельство позволило исключить пересечение границ уточняемых РУЗУ со смежными ЗУ, а также вероятность возникновения земельных споров.

Применение усовершенствованной методики кадастровых работ в отношении РУЗУ, расположенных на территории СНТ, позволит снизить стоимость кадастровых работ на 44 %.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведённого диссертационного исследования была усовершенствована методика кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков, расположенных на территориях сельских населенных пунктов и на землях, предоставленных для ведения садоводства и огородничества.

Решение поставленных задач позволило получить следующие основные научные и практические результаты:

– выполнен информационно-аналитический обзор нормативно-правовой, методической и научно-технической литературы, который позволил выявить существующие недостатки действующей методики кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков, обосновать необходимость ее совершенствования, сформулировать цель и поставить задачи научных исследований диссертационной работы;

– разработан алгоритм подготовки и формирования информации о границах РУЗУ, необходимой для внесения в ЕГРН в местной системе координат, принятой для ведения ЕГРН в территориальном образовании, сокращающий объем дорогостоящих полевых геодезических измерений и позволяющий достичь существенной экономии ресурсных затрат, значительно сократив стоимость выполнения кадастровых работ;

– предложен способ оценки качества выполненных кадастровых работ, основанный на логическом анализе имеющейся измерительной информации, позволяющий выявлять наличие (отсутствие) реестровых ошибок, имеющих место при выполнении кадастровых работ в отношении РУЗУ;

– на основании решения вышеперечисленных задач усовершенствована действующая методика кадастровых работ в отношении РУЗУ, расположенных на территориях сельских населенных пунктов и землях, предоставленных для ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества, которая даст возможность собственникам РУЗУ, каковыми, как правило, являются малообеспеченные люди

пенсионного возраста, для которых снижение стоимости кадастровых работ позволит исполнить требования действующего земельного законодательства по уточнению местоположения границ их ЗУ, что приведет к актуализации сведений ЕГРН;

– разработаны технологические схемы использования предложенных алгоритмов разрешения земельных споров;

– выполнена апробация усовершенствованной методики кадастровых работ в отношении РУЗУ на примере СНТ «Вишня», расположенного в Тогучинском районе Новосибирской области, в результате которой стоимость кадастровых работ в отношении РУЗУ снизилась на 44 %.

Результаты диссертационного исследования могут быть рекомендованы для использования кадастровыми инженерами при выполнении кадастровых работ в отношении РУЗУ, расположенных на землях сельских населенных пунктов и землях, предоставленных для ведения садоводства и огородничества, а также специалистами органов регистрации с целью актуализации сведений о границах РУЗУ, в том числе, посредством исправления реестровых ошибок в ЕГРН, а также внесения актуализированных сведений о РУЗУ.

Перспективы дальнейших исследований по данной тематике заключаются в автоматизации усовершенствованной методики кадастровых работ в отношении РУЗУ, в частности, процедуры перевычисления координат из условной системы в местную систему координат, принятую для ведения ЕГРН в соответствующем территориальном образовании.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Аврунев, Е. И. Геодезическое обеспечение государственного кадастра недвижимости [Текст] / Е. И. Аврунев. – Новосибирск : СГГА, 2010.
- 2 Аврунев, Е. И. Проблемы кадастровой деятельности [Текст] / Е. И. Аврунев, А. И. Каленицкий, В. Н. Ключниченко // Изв. вузов. Геодезия и аэрофото- съемка. – 2015. – № 5/С. – С. 99–103.
- 3 Аврунев, Е. И. Совершенствование кадастровых работ по уточнению границ ранее учтенных земельных участков [Текст] / Е. И. Аврунев, В. В. Вылегжанина, И. А. Гиниятов // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 4. – С. 126–135.
- 4 Аврунев, Е. И. Современные проблемы землеустройства и кадастров. Анализ результатов кадастровых работ при постановке земельных участков на государственный кадастровый учет [Текст] : метод. указания по выполнению лаб. работы / Е. И. Аврунев, И. А. Гиниятов, А. Э. Труханов. – Новосибирск : СГГА, 2014. – 23 с.
- 5 Аврунев, Е. И. Регистрация прав на недвижимое имущество [Текст] : учеб.-метод. пособие / Е. И. Аврунев, И. А. Гиниятов, Н. С. Ивчатова. – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. – 205 с.
- 6 Алексеев, В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования [Текст] / В. А. Алексеев. – М. : Волтерс Клувер, 2007.
- 7 Астапович, А. В. О редуцировании GPS измерений и ковариационных матриц их ошибок на плоскость проекции Гаусса – Крюгера / А. В. Астапович, М. Я. Брынь, С. П. Имшенецкий // Навигация и гидрография. – 2000. – № 10. – С. 71–78.
- 8 Баландин, В. Н. Определение и оценка точности площади земельных участков [Текст] / В. Н. Баландин, А. В. Юськевич // Геодезия и картография. – 1998. – № 3. – С. 54–57.

9 Беспилотные летательные аппараты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://robotrends.ru/robotpedia/osnovye-konstrukcii-bespilotnikov>.

10 Бочаров, М. В. Кадастр недвижимости: Рынок в будущее? [Текст] / М. В. Бочаров // Кадастровый вестник. – 2009. – № 1. – С. 12.

11 Бочарова, А. А. Разработка методики оценки рационального использования лесных участков в составе земель лесного фонда [Текст] : дис. ... канд. техн. наук / Бочарова Анастасия Александровна. – Новосибирск : СГГА. – 2014. – 183 с.

12 Букреев, А. И. Земельные споры о границах земельных участков и использование специальных знаний при их разрешении [Электронный ресурс] / А. И. Букреев // Молодежный научный форум: Общественные и экономические науки : электр. сб. ст. по мат. XLI междунар. студ. науч.-практ. конф. № 1 (41). – Режим доступа: [https://nauchforum.ru/archive/MNF_social/1\(41\).pdf](https://nauchforum.ru/archive/MNF_social/1(41).pdf) (дата обращения: 21.04.2019).

13 Варламов, А. А. Государственный кадастр недвижимости [Текст] / А. А. Варламов, С. А. Гальченко ; под ред. А. А. Варламова. – М. : КолосС, 2012. – 679 с.

14 Варламов, А. А. Земельный кадастр в 6 томах. Т. 3. Государственная регистрация и учет земель [Текст] / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М. : КолосС, 2007. – 528 с.

15 Варламов, А. А. Основы кадастра недвижимости [Текст] : учеб. для студ. учреждений высш. проф. образования / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М. : Издательский центр «Академия». – 2013. – 224 с.

16 Ветошкин, Д. Н. Реализация принципа «Одного окна» в системе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество на примере Новосибирской области [Текст] / Д. Н. Ветошкин, Н. С. Ивчатова, И. В. Пархоменко // Вестник СГГА. – 2011. – Вып. 4 (14). – С. 116–121.

17 Волков, С. Н. Землеустройство. Т. 7. Землеустройство за рубежом [Текст] / С. Н. Волков. – М. : КолосС, 2005.

18 Вопросы структуры федеральных органов исполнительной власти [Электронный ресурс] : указ Президента Российской Федерации от 24.09.2007 № 1274 (ред. от 05.12.2014) // СЗ РФ. 2007. № 40. Ст. 4717. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>.

19 Вопросы Федеральной регистрационной службы [Электронный ресурс] : указ Президента Российской Федерации от 13.10.2004 № 1315. – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

20 Вылегжанина, В. В. Межведомственное информационное взаимодействие в рамках нового законодательства в учетно-регистрационной сфере [Текст] / В. В. Вылегжанина // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. Т. 2. – С. 101–106.

21 Вылегжанина, В. В. Актуальность и перспективы объединения Единого государственного реестра прав и государственного кадастра недвижимости в единый государственный реестр недвижимости [Текст] / В. В. Вылегжанина // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015. XI Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 13–25 апреля 2015 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. Т. 3. – С. 9–15.

22 Вылегжанина, В. В. Некоторые результаты государственной регистрации прав на земельные участки в Новосибирской области [Текст] / В. В. Вылегжанина, А. И. Гиниятов, А. И. Маркеев // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Т. 2. – С. 192–202.

23 Вылегжанина, В. В. О некоторых результатах верификации данных, полученных в процессе интеграции государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и их использовании для целей налогообложения [Текст] / В. В. Вылегжанина // Вестник СГУГиТ. – 2016. – Вып. 3 (35). – С. 190–200.

24 Вылегжанина, В. В. Об устранении расхождений сведений об объектах недвижимости, проводимого в рамках процесса верификации и гармонизации баз данных [Текст] / Вылегжанина В. В. // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2016. XII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 3 т. (Новосибирск, 18–22 апреля 2016 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2016. Т. 2. – С. 114–118.

25 Геоскан. Области применения. Геодезия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.geoscan.aero/ru/application/geodesy>.

26 Гиниятов, И. А. К вопросу о роли государственного земельного кадастра в управлении земельными ресурсами и его содержании на современном этапе [Текст] / И. А. Гиниятов // Вестник СГГА. – 2006. – Вып. 11. – С. 142–144.

27 Гиниятов, И. А. О классификации документов государственного кадастра недвижимости [Текст] / И. А. Гиниятов // Вестник СГГА. – 2012. – Вып. 1 (17). – С. 44–52.

28 Гиниятов, И. А. Особенности систематизации и интеграции информации при разработке автоматизированной информационной системы мониторинга земель для целей АПК [Текст] / И. А. Гиниятов, А. Л. Ильиных // ГЕО-Сибирь-2010. VI Междунар. науч. конгр. : сб. материалов в 6 т. (Новосибирск, 19–29 апреля 2010 г.). – Новосибирск : СГГА, 2010. Т. 3, ч. 1. – С. 241–245.

29 Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст] : федер. закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16, 41–45.

30 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) [Текст] : федер. закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.

31 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) [Текст] : федер. закон № 14-ФЗ от 26.01.1996 // Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – Ст. 410.

32 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 3) [Текст] : федер. закон № 146-ФЗ от 26.11.2001 // Парламентская газета. – 28.11.2001. – № 224.

33 Дубровский, А. В. О подходе к расчету показателя социальной комфортности населения для совершенствования системы оценки недвижимого имущества [Текст] / А. В. Дубровский, Е. Д. Подрядчикова // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 3 (23). – С. 94–100.

34 Европейская земельная информационная служба EULIS [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://eulis.eu/>.

35 Емалтынов, А. Р. Процессуальные особенности рассмотрения земельных споров [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук / Емалтынов Андрей Рауфович. – Екатеринбург, 2012. – 192 с.

36 Завидов, Б. Д. Основные идеи и положения земельного кадастра России, его главные недочеты и противоречия (учебно-практический комментарий). Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 14 августа 2010 года [Электронный ресурс] / Б. Д. Завидов. – Режим доступа: http://av-ue.ru/kadastr-z.php?d=kadastr-z_inp.htm.

37 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

38 Землякова, Г. Л. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель [Текст] : монография / Г. Л. Землякова. – М. : РИОР : ИНФРА-М, 2014. – 357 с. – (Научная мысль).

39 Зыкова, Т. Проводить кадастровые работы смогут только профессионалы [Электронный ресурс] / Т. Зыкова. – Режим доступа: <https://rg.ru/2016/06/30/provodit-kadastrovuiu-ocenku-smogut-tolko-professionalny.html>.

40 Ивчатова, Н. С. Организационно-технологические предпосылки создания межрегионального учетно-регистрационного центра на территории Новосибирской области» [Текст] / Н. С. Ивчатова // Вестник СГГА. – 2014. – Вып. 1 (25). – С. 8–10.

41 Ивчатова, Н. С. Разработка содержания и структур регламентов единой учетно-регистрационной системы в субъектах Российской Федерации [Текст] / Автореферат дис. ... канд. техн. наук / Ивчатова Наталья Сергеевна. – Новосибирск, 2016. – 24 с.

42 Ивчатова, Н. С. Сравнительный анализ учетно-регистрационных систем недвижимости в различных странах [Текст] / Н. С. Ивчатова // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2016. XII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 3 т. (Новосибирск, 18–22 апреля 2016 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2016. Т. 2. – С. 3–12.

43 Инструкция по межеванию земель (утв. Роскомземом 08.04.1996) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

44 Инструкция о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации, утвержденная приказом Центрального статистического управления СССР от 15.07.1985 № 380 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/?utm_source=sps.

45 Какую оценку получит дом [Электронный ресурс] // Российская газета. – 12 апреля 2018 г. – № 7541. – Режим доступа: <https://rg.ru/2018/04/11/glava-rosreestra-rasskazala-o-budushchih-zakonah.html>.

46 Камынина, Н. Р. Концептуальная модель информационного обеспечения в Российской Федерации [Электронный ресурс] : автореферат дис. ... канд. техн.

наук / Камынина Надежда Ростиславовна. – Режим доступа: http://www.miiigaik.ru/nauka/dissertacionyuy_sovet/zasedaniya/20131127100149-7109.pdf.

47 Карпик, А. П. Применение сведений государственного кадастра недвижимости для решения задач территориального планирования [Текст] / А. П. Карпик // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 6. – С. 112–117.

48 Карпик, А. П. Реализация «дорожной карты»: пути повышения качества пространственного описания объектов государственного кадастра недвижимости [Текст] / А. П. Карпик, Д. А. Ламерт, В. И. Обиденко // Геодезия и картография. – 2013. – № 12/1. – С. 45–49.

49 Карпик, А. П. Совершенствование модели ведения государственного кадастра недвижимости [Текст] / А. П. Карпик, Д. Н. Ветошкин, О. П. Архипенко // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 3 (23). – С. 53–59.

50 Карпик, А. П. Сущность геоинформационного пространства территорий как единой основы развития государственного кадастра недвижимости [Текст] / А. П. Карпик, В. С. Хорошилов // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2012. – № 2/1. – С. 134–136.

51 Карпик, А. П. Формирование единого геопространства территорий для повышения качества геодезического обеспечения государственного кадастра недвижимости [Текст] / А. П. Карпик, В. И. Обиденко // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013. IX Междунар. науч. конгр. : Пленарное заседание : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 15–26 апреля 2013 г.). – Новосибирск : СГГА, 2013. Т. 1. – С. 3–11.

52 Кауфман, Юрг. Кадастр 2014. Видение будущего кадастровых систем [Электронный ресурс] / Юрг Кауфман, Д. Стеудлер. – Режим доступа: <http://www.fig.net> (дата обращения: 10.12.2016).

53 Киселева, А. В. Разработка информационных форм ведения баз данных о недвижимом имуществе для целей кадастра [Текст] / А. В. Киселева, В. Н. Ключниченко // Вестник СГГА. – 2012. – Вып. 4 (20). – С. 56–60.

54 Комментарий к федеральному закону от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок

с ним» (постатейный); под ред. д-ра юрид. наук В. В. Алешина [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://av-ue.ru/122_fz.php?d=122_fz_komment.htm].

55 Комплексное экологическое исследование заказника «Макаровский» [Текст] / В. А. Мелкий, В. А. Сахаров, И. И. Лобищева и др. // Труды Международного форума «III тысячелетие – новый мир» (Москва, 2–5 июня 2008 г.). – М. : МИИГАиК, 2008. – С. 30–39.

56 Кондракова, С. А. Кадастровые ошибки и способы их устранения [Электронный ресурс] / С. А. Кондракова, А. В. Долгирев // Материалы международной научно-технической интернет-конференции. – Режим доступа: <http://kadastr.org/conf/2014/pub/kadastr/kadastr-oshibka.htm>.

57 Конституция Российской Федерации [Текст] // Собрание законодательства РФ. – 04.08.2014. – № 31. – Ст. 4398.

58 Лойко, П. Ф. Современные проблемы землепользования и неотложные меры по совершенствованию государственного управления земельно-ресурсным потенциалом Российской Федерации [Текст] / П. Ф. Лойко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2008. – № 4. – С. 70–91.

59 Межведомственное взаимодействие [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/mezhvedomstvennoe-vzaimodeystvie/uchastnikam-mezhvedomstvennogo-vzaimodeystviya/>.

60 Митрофанова, Н. О. Комплексные кадастровые работы с практической точки зрения [Текст] / Н. О. Митрофанова // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 4/С. – С. 171–175.

61 Митрофанова, Н. О. Методика выявления неучтенных объектов недвижимости в рамках комплексных кадастровых работ [Текст] / Н. О. Митрофанова, С. Р. Горобцов // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 241–245.

62 Митрофанова, Н. О. Повышение качества и доступности государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Новоси-

бирской области [Текст] / Н. О. Митрофанова, Я. В. Сухарникова // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 2 (22). – С. 44–52.

63 Митрофанова, Н. О. Разработка методики выполнения комплексных кадастровых работ на территории населенных пунктов [Текст] : дис. ... канд. техн. наук по спец. 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель / Митрофанова Наталья Олеговна. – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. – 115 с.

64 Митрофанова, Н. О. Современные тенденции совершенствования системы ведения государственного кадастра недвижимости [Текст] / Н. О. Митрофанова // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2012. VIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 10–20 апреля 2012 г.). – Новосибирск : СГГА, 2012. Т. 3. – С. 115–120.

65 На федеральном портале госуслуг создадут единый личный кабинет гражданина [Электронный ресурс] // Минкомсвязь России. События. – Режим доступа: <http://minsvyaz.ru/ru/events/33690/>.

66 Налоговый кодекс (часть 2) [Текст] : федер. закон № 117-ФЗ от 05.08.2000 // Собрание законодательства РФ. – 07.08.2000. – № 32. – Ст. 3340.

67 Нечаев, В. А. Птицы острова Сахалин [Текст] / В. А. Нечаев. – Владивосток : БПИ ДВО АН СССР, 1991. – 743 с.

68 Никонов, П. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор [Текст] / П. Н. Никонов, Н. Н. Журавский. – СПб., 2006. – 180 с.

69 Никонов, П. Н. Учет недвижимости в странах средневропейской системы регистрации прав [Электронный ресурс] / П. Н. Никонов. – Режим доступа: <http://nikonovpn.spb.ru/?p=1257>.

70 О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) [Электронный ресурс] : федер. закон от

25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 03.08.2018). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/?utm_source=sps.

71 О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/?utm_source=sps.

72 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/?utm_source=sps.

73 О внесении изменений в постановление мэра от 22.12.93 № 1408 «О внесении изменений в порядок приватизации жилищного фонда в г. Новосибирске» [Электронный ресурс] : постановление мэра г. Новосибирска от 03.12.1999 № 1665. – Режим доступа: <http://www.referent.ru>.

74 О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [Электронный ресурс] : федер. закон от 15.05.2001 № 54-ФЗ. – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

75 О внесении изменений и дополнений в постановление главы администрации области от 13.08.2002 № 668 [Электронный ресурс] : постановление главы администрации Новосибирской области от 09.10.2003 № 659. – Режим доступа: <https://www.lawmix.ru/zakonodatelstvo/2196183>.

76 О выборе методов и средств измерений при выполнении кадастровых работ в отношении земельных участков [Текст] / А. И. Каленицкий, Е. И. Аврунев, И. А. Гиниятов, Д. Ю. Терентьев // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 139–143.

77 О государственной регистрации недвижимости (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ

(ред. от 03.07.2016). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 30.05.2017).

78 О государственной регистрации недвижимости (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019). Ст. 9. Реестр прав на недвижимость. [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/734ae3e3120c303bcffc69cd29160fcaa9b7d329/ (дата обращения: 30.05.2017).

79 О государственной регистрации недвижимости [Текст] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Российская газета. – 17.07.2015. – № 156.

80 О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость [Электронный ресурс] : указ Президента Российской Федерации от 11.12.1993 № 2130. – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

81 О государственном кадастре недвижимости [Текст] : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 30.07.2007. – № 31. – С. 4017.

82 О единой системе межведомственного электронного взаимодействия (вместе с «Положением о единой системе межведомственного электронного взаимодействия») [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 08.09.2010 № 697 (ред. от 11.08.2016). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

83 О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 03.08.2018). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 12.10.2018).

84 О мерах содействия коллективному строительству многоквартирных и многоквартирных жилых домов [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров РСФСР от 09.07.1959 № 1184. – Режим доступа: <http://www.libussr.ru>.

85 О местной системе координат, устанавливаемой в отношении Новосибирской области [Электронный ресурс] : постановление администрации Новосибирской

области от 25.12.2009 № 471-па. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71274166/#ixzz4ym8hrhCS>.

86 О наделении федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отдельными полномочиями органа регистрации прав [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.03.2016 № П/0133. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196872/.

87 О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» полномочиями органа кадастрового учета [Электронный ресурс] : приказ Росреестра от 11.03.2010 № П/93. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/?utm_source=sps.

88 О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав [Текст] / И. Т. Антипов, К. М. Антонович, Г. Г. Асташенков, В. В. Вылегжанина, И. А. Гиниятов // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 2. – С. 143–152.

89 О порядке информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами (вместе с «Правилами информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами») [Текст] : постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2016 № 167 // Собрание законодательства РФ. – 14.03.2016. – № 11. – Ст. 1546.

90 О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов [Электронный ресурс] : указ Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/?utm_source=sps.

91 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 [Электронный ресурс] : закон Российской Федерации от 23.12.1992 № 4196-1. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

92 О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс] : закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

93 О реорганизации федеральных бюджетных учреждений «Кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 13.09.2011 № 473. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/?utm_source=sps.

94 О создании учреждения юстиции Новосибирской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об утверждении Положения об учреждении юстиции, его структуры и размера платы за регистрацию прав и предоставление информации [Электронный ресурс] : постановление главы администрации Новосибирской области от 02.10.1998 № 599. – Режим доступа: <https://www.lawmix.ru/zakonodatelstvo/2199503>.

95 О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] : указ Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 (ред. от 21.05.2012). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

96 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) [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (ред. от 15.02.2017). – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

97 О Федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)» [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации

от 10.10.2013 № 903 (ред. от 21.12.2018). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/?utm_source=sps.

98 О внесении изменений в порядок приватизации жилищного фонда в г. Новосибирске [Электронный ресурс] : постановление мэра г. Новосибирска от 22.12.1993 № 1408. – Режим доступа: <http://www.referent.ru>.

99 Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг [Текст] : федер. закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – № 31. – 02.08.2010. – Ст. 4179.

100 Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра не-движимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 943 от 16.12.2015. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=196026&dst=0&mb=LAW&div=LAW&BASENODE>].

101 Об установлении порядка и способов уведомления органом регистрации прав заявителя о приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов при личном обращении в многофункциональный центр, а также посредством почтового отправления или в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, порядка уведомления органом регистрации прав правообладателя о поступлении заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости [Текст] : приказ Министерства экономического развития Российской

Федерации № 127 от 15.03.2016 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – № 25. – 20.06.2016.

102 Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» (Зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 12.12.2006 № 8580) [Электронный ресурс]: приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.11.2006 № 376. – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

103 Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Информационное общество (2011–2020 годы) [Электронный ресурс]: постановление Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 313 (ред. от 03.03.2017). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

104 Об утверждении инструкции «О порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР» [Электронный ресурс]: приказ Министерства Коммунального хозяйства РСФСР от 21.02.1968 № 83. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

105 Об утверждении инструкции «О порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР» [Электронный ресурс]: приказ Министерства Коммунального хозяйства РСФСР от 25.12.1945. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

106 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]: распоряжение Правительства Российской Федерации от 01.12.2012 № 2236-р (ред. от 11.02.2017). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

107 Об утверждении Положений о филиалах федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной служ-

бы государственной регистрации, кадастра и картографии» по субъектам Российской Федерации» [Электронный ресурс] : приказ ФГБУ «ФКП Росреестра» от 25.10.2011 № 128 (ред. от 01.09.2016). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

108 Об утверждении Положения о Федеральной службе земельного кадастра России [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 11.01.2001 № 22 (ред. от 31.07.2003). – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

109 Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости [Текст] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.02.2010 № 42 // Российская газета. – № 75. – 09.04.2010.

110 Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость [Текст] : приказ Росреестра от 23.12.2015 № П/666 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – № 16. – 18.04.2016.

111 Об утверждении порядка и сроков направления органом регистрации прав запросов о представлении документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него [Текст] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 89 от 01.03.2016 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – № 22. – 30.05.2016.

112 Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и спе-

циальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме [Текст] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.12.2013 № 765 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – № 46. – 17.11.2014.

113 Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 (ред. от 17.12.2016). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

114 Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 (ред. от 02.08.2018). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/?utm_source=sps.

115 Об утверждении типового договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности [Электронный ресурс] : приказ Министер-

ства Коммунального хозяйства РСФСР от 26.03.1949 № 244. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/?utm_source=sps.

116 Об утверждении Типового положения о территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту (субъектам) Российской Федерации (Зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 24.05.2016 № 42249) [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.03.2016 № 180 (ред. от 01.11.2016). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

117 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 Министерстве юстиции Российской Федерации 08.04.2016 № 41712) [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 № 90. – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

118 Об утверждении федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра» [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 03.08.1996 № 932. – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

119 Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 (с изменениями на 30.01.2018). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/?utm_source=sps.

120 Обзор: Госрегистрация недвижимости по новым правилам с 2017 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=184985&dst=0 &mb=LAW&div=LAW&BASENODE>].

121 Обиденко, В. И. Разработка и исследование методики определения формы и размеров территорий по геопространственным данным [Текст] : дис. ...

канд. техн. наук по спец. 25.00.32 / Обиденко Владимир Иванович // Новосибирск : СГГА. – 2012. – 200 с.

122 Овчинникова, А. Г. Методика устранения ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельных участках : автореф. дис. ... канд. техн. наук : 25.00.26 / Овчинникова Алла Григорьевна. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.miigaik.ru/nauka/dissertacionyyu_sovet/zasedaniya/20131023163850-4688.pdf.

123 ООО «Агентство информационных сообщений» [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: <http://vg-news.ru/n/131476>.

124 Пархоменко, И. В. Выявление неучтенных и незарегистрированных объектов при осуществлении государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля [Текст] / И. В. Пархоменко // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015. XI Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 13–25 апреля 2015 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. Т. 3. – С. 3–8.

125 Пархоменко, И. В. Разработка модели государственного земельного надзора : на уровне субъекта Российской Федерации [Текст] : дис. ... канд. техн. наук по спец. 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель / Пархоменко Иван Викторович. – Новосибирск : СГУГиТ, 2016. – 122 с.

126 Полянская, Г. Н. Советское земельное право [Текст] : учеб. для юрид. школ / Г. Н., Полянская, А. А. Рускол. – М., 1951. – С. 25–26.

127 Портал европейской е-юстиции [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://e-justice.europa.eu/home.do?action=home&plang=en&init=true>.

128 Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое

имущество» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/?utm_source=sps.

129 Природные воды Ширинского района Республики Хакасия / Под ред. В. П. Парначева. – Томск : Изд-во Томского ун-та, 2003. – 183 с.

130 Природный комплекс и биоразнообразие участка «Озеро Беле» заповедника «Хакасский» [Текст] / Коллектив авторов; под ред. В. В. Непомнящего. – Абакан : Хакаское книжное издательство, 2013. – 336 с.

131 Проблемы ведения государственного кадастра недвижимости, кадастровые ошибки [Электронный ресурс] / К. М. Антонович, А. И. Каленицкий, Е. И. Аврунев, В. Н. Ключниченко. – 2015. – Режим доступа: <http://vipisca.ru/2015/02/kadastrovyeshibki.html>.

132 Путеводитель по природным водам полигона учебных геологических практик в северной Хакасии [Текст] / Ю. Г. Копылова, Е. М. Дутова, Б. Д. Васильев, О. В. Лысова, И. В. Сметанина, О. В. Мачкасова, А. А. Хващевская. – Томск, 2005. – 151 с.

133 Разработка концепции экспериментальных проектов консолидации земель в Центральной и Восточной Европе [Текст] // Продовольственная и сельскохозяйственная организация объединенных наций. – Рим : ФАО, 2005.

134 Реконструкция ЕГРП и ГКН в единый государственный реестр объектов недвижимости, ЕГРОН, на примере реконструкции ОКС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.anobti.ru/arc/2014/14081100.shtml>.

135 Росреестр [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru>.

136 Росреестр обращает внимание граждан на необходимость внесения границ в кадастр недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-obrashchaet-vnimanie-grazhdan-na-neobkhodimost-vneseniya-granits-v-kadastr-nedvizhimosti/>.

137 РусНедвижимость [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: <http://rusrealtys.ru/mezhevanie-v-gorodah/3-novosibirsk.html#4>.

138 Рягузова, С. Е. Будущее Росреестра в сфере цифровизации системы госуслуг [Электронный ресурс] / С. Е. Рягузова. – Режим доступа: <http://vseon.com/analitika/mnenie-eksperta/svetlana-ryaguzova-budushhee-rosreestra-v-sfere-cifrovizacii-sistemy-gosuslug>.

139 Рягузова, С. Е. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды [Текст] / С. Е. Рягузова, И. В. Пархоменко // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-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, 15–26 апреля 2013 г.). – Новосибирск : СГГА, 2013. Т. 3. – С. 13–22.

140 Сазонов, Н. В. Данные ДЗЗ в создании инфраструктуры пространственных данных кадастра объектов недвижимости [Электронный ресурс] / Н. В. Сазонов, Н. М. Вандышева. – Режим доступа: <http://www.gisa.ru/24931.html>.

141 Сеница, Ю. С. Анализ мировых земельных кадастровых систем [Электронный ресурс] / Ю. С. Сеница // Имущественные отношения в РФ. – 2014. – № 10 (157). – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-mirovyh-zemelnyh-kadastrovyh-sistem> (дата обращения: 10.12.2016).

142 Тепляничева, И. А. Обзор моделей кадастровых систем [Текст] / И. А. Тепляничева // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-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, 15–26 апреля 2013 г.). – Новосибирск : СГГА, 2013. Т. 3. – С. 3–7.

143 Территориальные основы государственного управления [Текст] : монография. В 2-х т. / Под ред. Г. Г. Шалминой / Г. Г. Шалмина, В. И. Татаренко, Е. В. Катункина, В. Н. Москвин, А. В. Загарин, В. В. Тарасевич, О. В. Симагина, Н. П. Шалмин. – Новосибирск : СГГА, 2003. – 750 с.

144 Технологические решения для выполнения кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков [Текст] / Е. И. Аврунев, В. В. Вылег-

жанина, И. А. Гиниятов, Н. О. Митрофанова // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Т. 2. – С. 183–191.

145 Труханов, А. Э. Анализ современного состояния государственного кадастрового учета объектов недвижимости [Текст] / А. Э. Труханов // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-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, 15–26 апреля 2013 г.). – Новосибирск : СГГА, 2013. Т. 3. – С. 124–129.

146 Управление земельными ресурсами [Текст] : учеб. пособие / П. В. Кухтин, А. А. Левов, В. Ю. Морозов, А. В. Руднев, О. С. Семкина, Н. В. Хованова // СПб. : Питер. – 2006. – 448 с.

147 Федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2008 годы)» (в ред. постановления Правительства Российской Федерации от 10.03.2009 № 219) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

148 Фролов, С. А. К вопросу о понятии и причинах возникновения земельных споров [Текст] / С. А. Фролов // Символ науки. – 2017. – № 10. – С. 60–62.

149 Холмогорский муниципальный район [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: <http://holmogori.ru/news/media/2018/9/4/proekt-mezhevaniya-territorii/>.

150 Черемшинский, Г. Обзор опыта зарубежных стран в создании земельных регистрационных систем [Электронный ресурс] / Г. Черемшинский. – Режим доступа: <http://masters.donntu.org/2011/igg/pahomova/library/art3/art3.htm>.

151 Южаков, В. На пути к версии 3.0 [Текст] / В. Южаков, О. Александров // Государственная служба. – 2014. – № 5.

152 About FIG [Electronic resource] // International Federation of Surveyors. – Mode of access: <http://www.fig.net> (accessed date: 10.12.2016).

153 Cadastral Information System [Electronic resource] // Permanent comitee on cadaster in the Europenea Union. – Mode of access: <http://www.eurocadastre.org> (accessed date: 10.06.2016).

154 Changing role of Eurostat [Electronic resource]. – Mode of access: <http://eu rostat.org> (accessed date: 10.06.2016).

155 Constitution Ispra [Electronic resource] // Cadastre, European Union Permanent Committee. – Mode of access: <http://euro cadastre.org> (accessed date: 10.12.2016).

156 Country Report 2003. Denmark [Electronic resource]. – Mode of access: <http://www.cadastraltemplate.org/countryreport/Denmark-11Apr2003.doc>.

157 Enemark, S. Land administration in Denmark [Electronic resource] / S. Enemark / The Danish Association of Chartered Surveyors. – April 2002. – № 1. – Mode of access: http://www.ddl.org/thedanishway/LandAdm_01.pdf.

158 European Land Registry Association [Electronic resource]. – Mode of access: <http://www.elra.eu>.

159 Food and Agriculture Organization of the United Nations [Electronic resource]. – Mode of access: <http://www.fao.org> (accessed date: 10.12.2016).

160 Fortführung des Liegenschaftskatasters [Electronic resource]. – Mode of access: <http://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/>.

161 Head Office of Geodesy and Cartography. The cadastral system in Poland [Electronic resource]. – Mode of access: http://www.eurocadastre.org/eng/..%255Cpdf%255Cprague_4_5_june_09%255C05_Cadastral%2520system%2520in%2520Poland%2520OK.pdf.

162 How the EU works [Electronic resource] // European Union. – Mode of access: <http://europa.eu> (accessed date: 10.06.2016).

163 Larsson Gerhard (EN). Land Management as Public Policy [Electronic resource] / Larsson Ger-hard. – Mode of access: <http://readli.net/avtor/larsson-gerhard-en/>.

164 Milevicius, S. Lithuanian experience in cadastre [Electronic resource] / S. Milevicius, J. Cesnauskiene. – Mode of access: http://www.clge.eu/documents/events/105/National_LT.pdf.

165 Our mission [Electronic resource] // Permanent Committee on Cadastre in the European. – Mode of access: <http://eurocadastre.org> (accessed date: 10.12.2016).

166 Simpson, S. Land Law and Registration [Electronic resource] / S. Simpson. – Mode of access: <http://www.landadmin.co.uk/LandLawRegistration.htm>.

167 Wakker, W. J. Land registration and cadastre in the Netherlands, and the role of cadastral boundaries: The application of GPS technology in the survey of cadastral boundaries [Electronic resource] / W. J. Wakker, P. Van der Molen, C. Lemmen. – Mode of access: http://www.lsgi.polyu.edu.hk/staff/zl.li/Vol_5_1/02-Holland.pdf.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

(обязательное)

ОПИСАНИЕ ПРОГРАММЫ «ПЕРЕВЫЧИСЛЕНИЕ КООРДИНАТ
ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ИЗ УСЛОВНОЙ В МЕСТНУЮ СИСТЕМУ КООРДИНАТ»

Программа «Перевычисление координат характерных точек границ ранее учтенных земельных участков из условной в местную систему координат» предназначена для перевычисления координат характерных точек границ РУЗУ из условной в местную систему координат, их площадей, выявления реестровых ошибок в условной и местной системах координат на основе известных длин линий и дирекционных углов РУЗУ, их связи между собою и координат двух поворотных точек в местной системе координат исходного земельного участка.

Для функционирования данной программы необходимо наличие предустановленной программы MapInfo версии 5.5 и выше, представляющей собой географическую информационную систему (ГИС), предназначенную для сбора, хранения, отображения, редактирования и анализа пространственных данных. Исходным языком программы «Перевычисление координат характерных точек границ ранее учтенных земельных участков из условной в местную систему координат» является язык программирования для MapInfo – MapBasic. Среда разработки, компилятор – MapBasic 5.5. Функцией программы являются расчеты координат поворотных точек земельных участков, площадей и реестровых ошибок этих участков, построение и отображение их в программе MapInfo.

Для работы программы необходимо в программе MapInfo создать таблицу определенной структуры, содержащую исходные данные по всем участкам, а именно длины и дирекционные углы сторон участков и их связи друг с другом, с заданием совпадающих точек участков, образующих смежную границу.

Запуск программы происходит путем выбора пункта меню MapInfo «Программы > Запустить программу MapBasic» и указанием файла «Расчет_границ_ЗУ.mbx».

После запуска программы появится новая панель кнопок «Расчет границ ЗУ», а также пункт меню «Расчет границ ЗУ», после нажатия или выбора которых происходит непосредственный запуск программы, а именно отображается диалоговое окно, в котором необходимо указать таблицу с исходными данными, точность определения координат поворотной точки, способ вычисления проекции результирующих таблиц и точность округления координат.

Пример диалогового окна изображен на рисунке А.1.

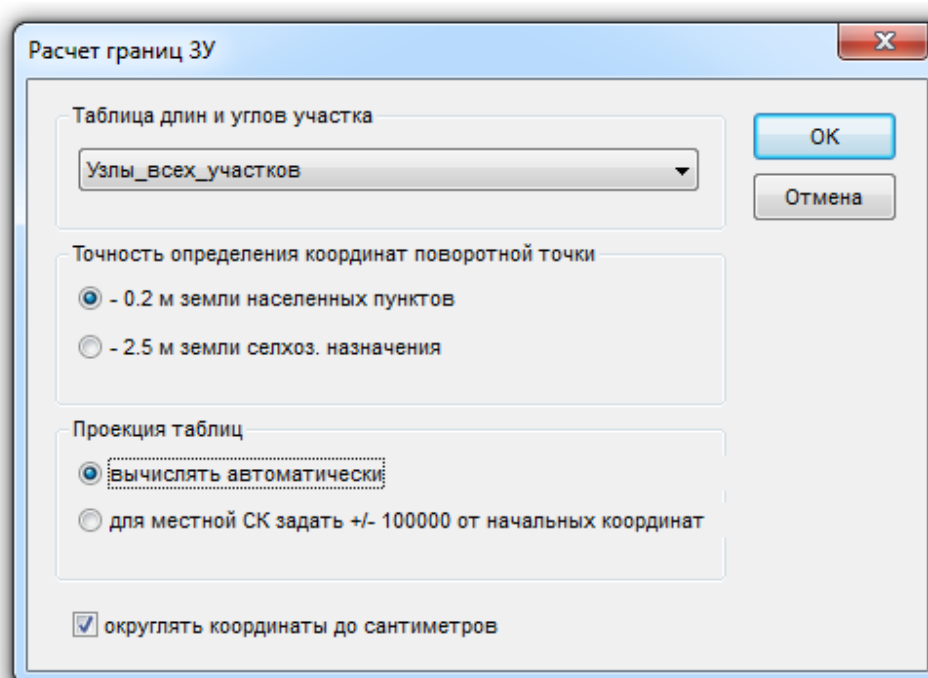


Рисунок А.1 – Диалоговое окно

После нажатия кнопки «ОК» происходит последовательное вычисление координат характерных точек границ РУЗУ в условной системе координат, при этом применяются формулы решения прямой геодезической задачи, а в местной системе координат вычисляются, исходя из принципа инвариантности, длины векторов относительно принятой координатной системы.

При этом происходит создание таблиц для отображения земельных участков в виде полигонов в условной и местной системе координат – последовательно

создается и добавляется каждый участок. Вычисляются площади и реестровые ошибки полученных участков в условной и местной системах координат.

Результатом работы программы являются четыре таблицы – таблица с вычисленными координатами всех характерных точек земельных участков в условной и местной системе координат, таблица участков в виде полигонов в условной системе координат, таблица земельных участков в виде полигонов в местной системе координат и таблица вычисленных площадей и погрешностей в условной и местной системе координат, как показано на рисунке А.2.

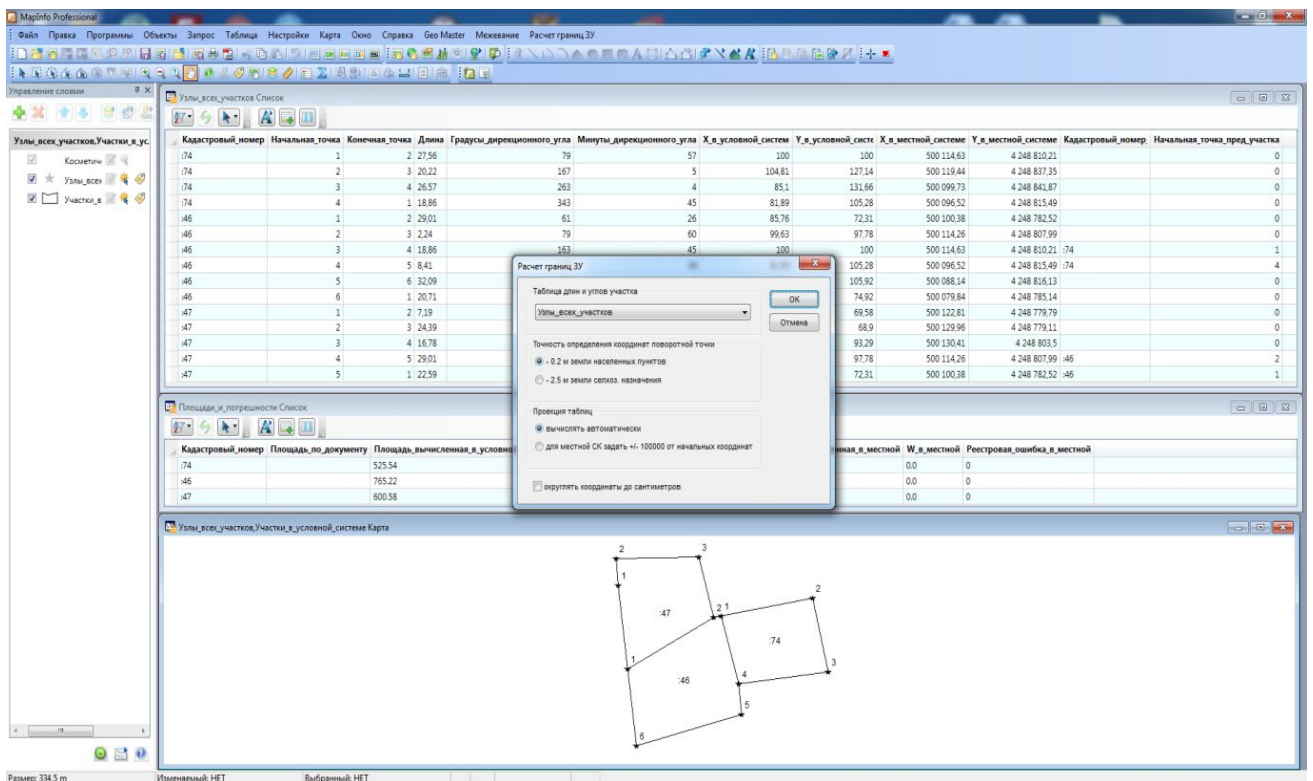


Рисунок А.2 – Общий вид программы «Перевычисление координат характерных точек границ ранее учтенных земельных участков из условной в местную систему координат»

Таким образом, программа осуществляет перевычисление координат характерных точек границ РУЗУ из условной в местную систему координат; вычисляет площади РУЗУ в условной и местной системе координат; производит анализ информации на наличие реестровых ошибок.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

(обязательное)

МЕЖЕВОЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Общие сведения о кадастровых работах				
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:				
уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 54:24:037001:74				
2. Цель кадастровых работ:				
3. Сведения о заказчике кадастровых работ:				
Плечова Оксана Леонидовна				
<i>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</i>				
4. Сведения о кадастровом инженере:				
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Клёфас Ксения Александровна				
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 54-10-71				
Контактный телефон +79612248464				
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Новосибирский район, село Криводановка, 1, klyofas.ksen@yandex.ru				
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица _____				
Дата подготовки межевого плана « 07 » 07 2017 г.				
Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
1	Кадастровый план территории	от 30.05.2017 г. № 54/ИСХ/17-361435, орган, выдавший документ: Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области		
2	Выписка из каталога координат пунктов государственной геодезической сети в местной системе координат Новосибирской области	от 07.04.2017 г. № 1, орган, выдавший документ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области		
3	Закон Новосибирской области "Об отдельных вопросах регулирования земельных отношений на территории Новосибирской области"	от 05.12.2016 г. № 112-ОЗ, орган, выдавший документ: -		
4	Свидетельство о праве собственности на землю	от 04.09.1993 г. № 42, орган, выдавший документ: -		
5	Свидетельство о праве на наследство по закону	от 24.05.2017 г. № 2-1524, орган, выдавший документ: -		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана				
Система координат МСК НСО, зона 4				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Алексеевка, -	1	476654.95	4175159.57
2	Воробьевский, сигн. 23.7 м	2	502305.67	4188162.16
3	Жеребюво, -	1	494420.42	4222224.23

3. Сведения о средствах измерений						
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2		3		4	
1	Геодезический GNSS приемник JAVAD		40045-08, 19.12.2018г.		№ 442 от 17.02.2017г.	
2	Тахеометр электронный 3Та5Р		15094-08, 01.07.2013г.		№ 5337 от 25.08.2016г.	
Сведения о выполненных измерениях и расчетах						
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей						
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка			Метод определения координат		
1	2			3		
1	54:24:037001:74			Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
2	54:24:037001:46			Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
3	54:24:037001:47			Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
2. Точность положения характерных точек границ земельных участков						
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка			Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_t), м		
1	2			3		
1	54:24:037001:74			$M_t = \sqrt{(m_o^2 + m_o^2)} = \sqrt{0.12^2 + \sqrt{0.1232^2}} = 0.20$		
4. Точность определения площади земельных участков						
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка		Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ²		
1	2		3	4		
1	54:24:037001:74		526	$\Delta P = 3.5 * M_t * \sqrt{P} = 3.5 * 0.20 * \sqrt{526} = 16$		
Сведения об уточняемых земельных участках и их частях						
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 54:24:037001:74						
Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание закрепления точки
	X	Y	X	Y		
1	2	3	4	5	6	7
n1	---	---	500114.63	4248810.21	0.20	---
n2	---	---	500119.44	4248837.35	0.20	---
n3	---	---	500099.73	4248841.87	0.20	---
n4	---	---	500096.52	4248815.49	0.20	---
n1	---	---	500114.63	4248810.21	0.20	---
2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 54:24:037001:74						
Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м			Описание прохождения части границ	
от т.	до т.					
1	2	3			4	
1	2	27.56			---	
2	3	20.22			---	

3	4	26.57	—			
4	1	18.86	—			
4. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером 54:24:037001:74						
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики			
1	2		3			
1	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²		526 ± 16			
2	Площадь земельного участка по сведениям государственного кадастра недвижимости (Ркад), м ²					
3	Оценка расхождения Р и Ркад ($P - P_{кад}$), м ²		24			
4	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Рмин) и (Рмакс), м ²		400 и 1200			
5	Кадастровый или иной номер здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке		—			
6	Иные сведения		—			
6. Сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком с кадастровым номером (обозначением) 54:24:037001:74						
Обозначение характерной точки или части границ		Кадастровые номера земельных участков, смежных с образуемым земельным участком		Сведения о правообладателях смежных земельных участков		
1		2		3		
н1-н2		54:24:037001:22		Рожкова Лидия Ивановна Адрес: обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, С/т "Вишня", ул. Сибирская, участок 33		
н2-н3		54:24:037001:217		с.н.т. "Вишня" Адрес: обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, С/т "Вишня"		
н3-н4		54:24:037001:73		Путилов Павел Александрович Адрес: обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, С/т "Вишня", ул. Сибирская, участок 29		
н4-н1		54:24:037001:46		Ханули Владимир Юрьевич Адрес: обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, С/т "Вишня", ул. Ягодная, участок 7		
Сведения об уточняемых земельных участках и их частях						
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 54:24:037001:46						
Обозначение характерных точек границы	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание закрепления точки
	X	Y	X	Y		
1	2	3	4	5	6	7
5	500100.37	4248782.52	499958.82	4248809.77	0	—
6	500106.26	4248813.46	499964.71	4248840.71	0	—
7	500094.81	4248815.31	499953.26	4248842.56	0	—
8	500079.31	4248817.82	499937.76	4248845.07	0	—
9	500079.83	4248785.13	499938.28	4248812.38	0	—
5	500100.37	4248782.52	499958.82	4248809.77	0	—
2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 54:24:037001:46						
Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м		Описание прохождения части границ		
от т.	до т.					

1	2	3		4		
1	2	31.50		—		
2	3	11.60		—		
3	4	15.70		—		
4	5	32.69		—		
5	1	20.71		—		
Сведения об уточняемых земельных участках и их частях						
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 54:24:037001:47						
Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M), м	Описание закрепления точки
	X	Y	X	Y		
1	2	3	4	5	6	7
10	500122.80	4248779.80	500196.45	4248792.35	0	—
11	500128.57	4248809.85	500202.22	4248822.40	0	—
12	500114.35	4248812.15	500188.00	4248824.70	0	—
13	500106.26	4248813.46	500179.91	4248826.01	0	—
14	500100.37	4248782.52	500174.02	4248795.07	0	—
10	500122.80	4248779.80	500196.45	4248792.35	0	—
2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 54:24:037001:47						
Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м		Описание прохождения части границ		
от т.	до т.					
1	2	3		4		
1	2	30.60		—		
2	3	14.40		—		
3	4	8.20		—		
4	5	31.50		—		
5	1	22.59		—		
Заключение кадастрового инженера						
<p>Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 54:24:037001:74. Межевой план сформирован на основании кадастрового плана территории от 30.05.2017г. №54/ИСХ/17-361435. Правообладателем уточняемого земельного участка с кадастровым номером 54:24:037001:74 является Плечов Леонид Александрович, что подтверждается Свидетельством о праве на наследство по закону от 24.05.2017г. №2-1524. Местоположение границы уточняемого земельного участка было подтверждено правообладателями смежных земельных участков, путем подписания акта согласования местоположения границы земельного участка, который является неотъемлемой частью межевого плана. Сведения о геодезической основе предоставлены Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управлением Росреестра по Новосибирской области) П.у. № 1 от 07.04.2017г. В реквизите 6 раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» межевого плана приведены сведения в соответствии с письмом Минэкономразвития РФ от 13.04.2011г. №Д23-1514. Границы земельного участка существуют на местности более пятнадцати лет и закреплены с использованием объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границы земельного участка. За последние пятнадцать лет границы земельного участка не менялись. Других документов, в которых определялось местоположение границ земельного участка, нет. По результатам межевания площадь земельного участка составила 526 кв.м., что на 24 кв.м. больше площади сведения о которой содержится в ЕГРН. Предельные минимальные и максимальные размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, указаны на основании закона Новосибирской области от 05.12.2016 № 112-ОЗ "Об отдельных вопросах регулирования земельных отношений на территории Новосибирской области", для садоводства составляют 400 и 1200 кв.м. Принят Законодательным собранием Новосибирской области 24.11.2016г. Опубликован на официальном интернет-портале правовой информации (Государственная система правовой ин-</p>						

формации) 05.12.2016г. номер опубликования: 5400201612050017. Ссылка в сети интернет: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/5400201612050017>. В реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана указаны сведения о заказчике кадастровых работ. Данные сведения приведены с согласием заказчика кадастровых работ, что подтверждает Согласие на обработку персональных данных от 16.06.2017 г. (Согласие на обработку персональных данных включено в состав Приложения межевого плана). При уточнении границы земельного участка с кадастровым номером 54:24:037001:74 с целью устранения пересечения границ на кадастровой карте были передвинуты границы земельных участков с кадастровыми номерами 54:24:037001:46, 54:24:037001:47. По сведениям публичной кадастровой карты земельный участок с кадастровым номером 54:24:037001:46 с местоположением: обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, С/т "Вишня", ул. Ягодная, участок 7 стоит на государственном кадастровом учете с декларированной площадью. По сведениям публичной кадастровой карты земельный участок с кадастровым номером 54:24:037001:47 с местоположением: обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, С/т "Вишня", ул. Ягодная, участок 8 стоит на государственном кадастровом учете с декларированной площадью. Специалистами ООО фирмы "Земельно-строительная" местоположение границ земельных участков с кадастровыми номерами 54:24:037001:46, 54:24:037001:47 не уточнялось, поэтому в графе Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt) раздела Сведения об уточняемых земельных участках проставлен 0, Величина погрешности определения площади также не вычислялась. Межевой план подготовил кадастровый инженер Клёфас Ксения Александровна, являющийся членом СРО КИ Саморегулируемая организация Ассоциации "Объединение кадастровых инженеров Сибири" (СРО Ассоциации "ОКИС") (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 008). Сведения о СРО КИ Саморегулируемая организация Ассоциации "Объединение кадастровых инженеров Сибири" (СРО Ассоциации "ОКИС") содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "14" сентября 2016 г. N 0316).

Схема геодезических построений

PDF

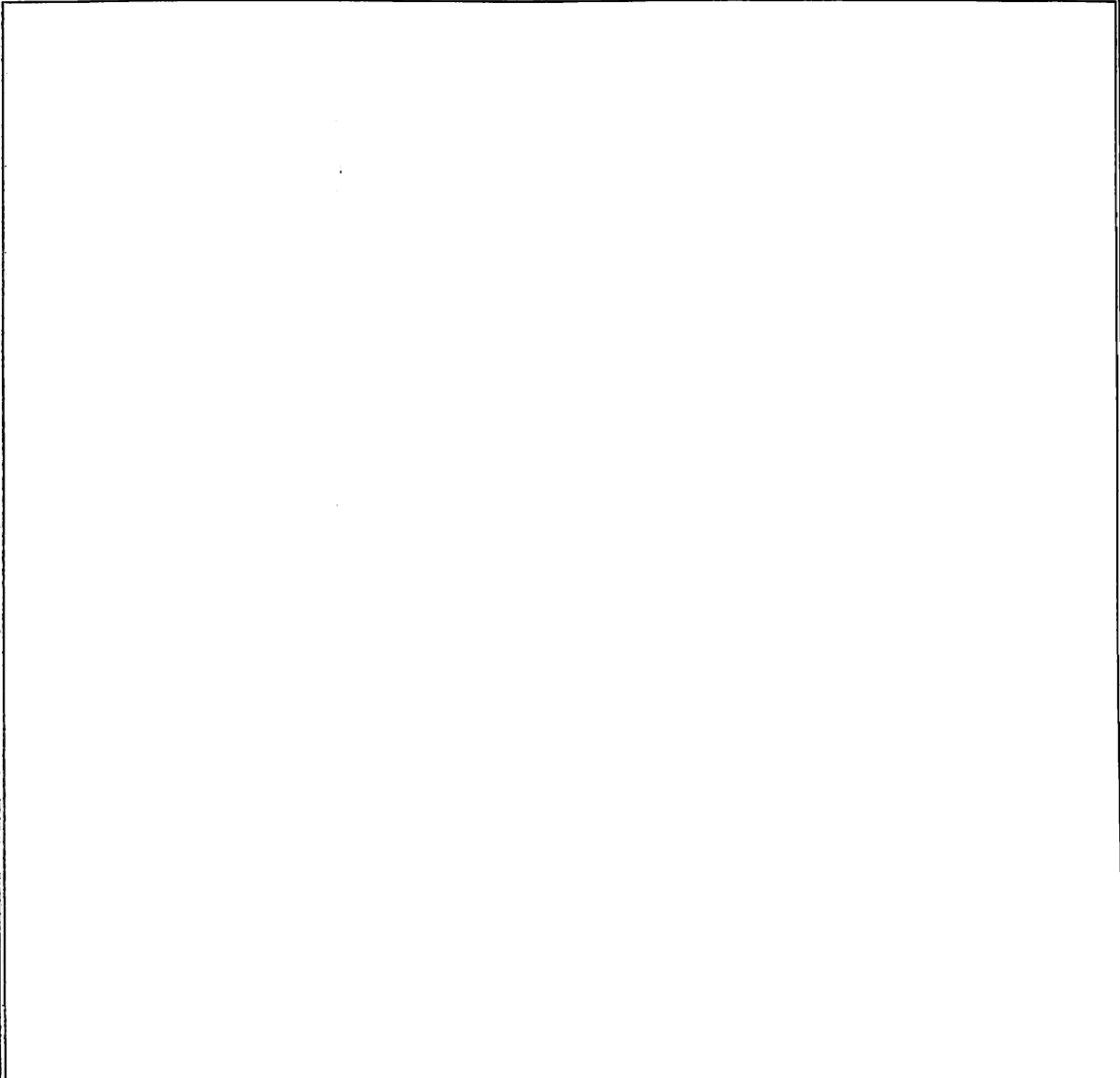
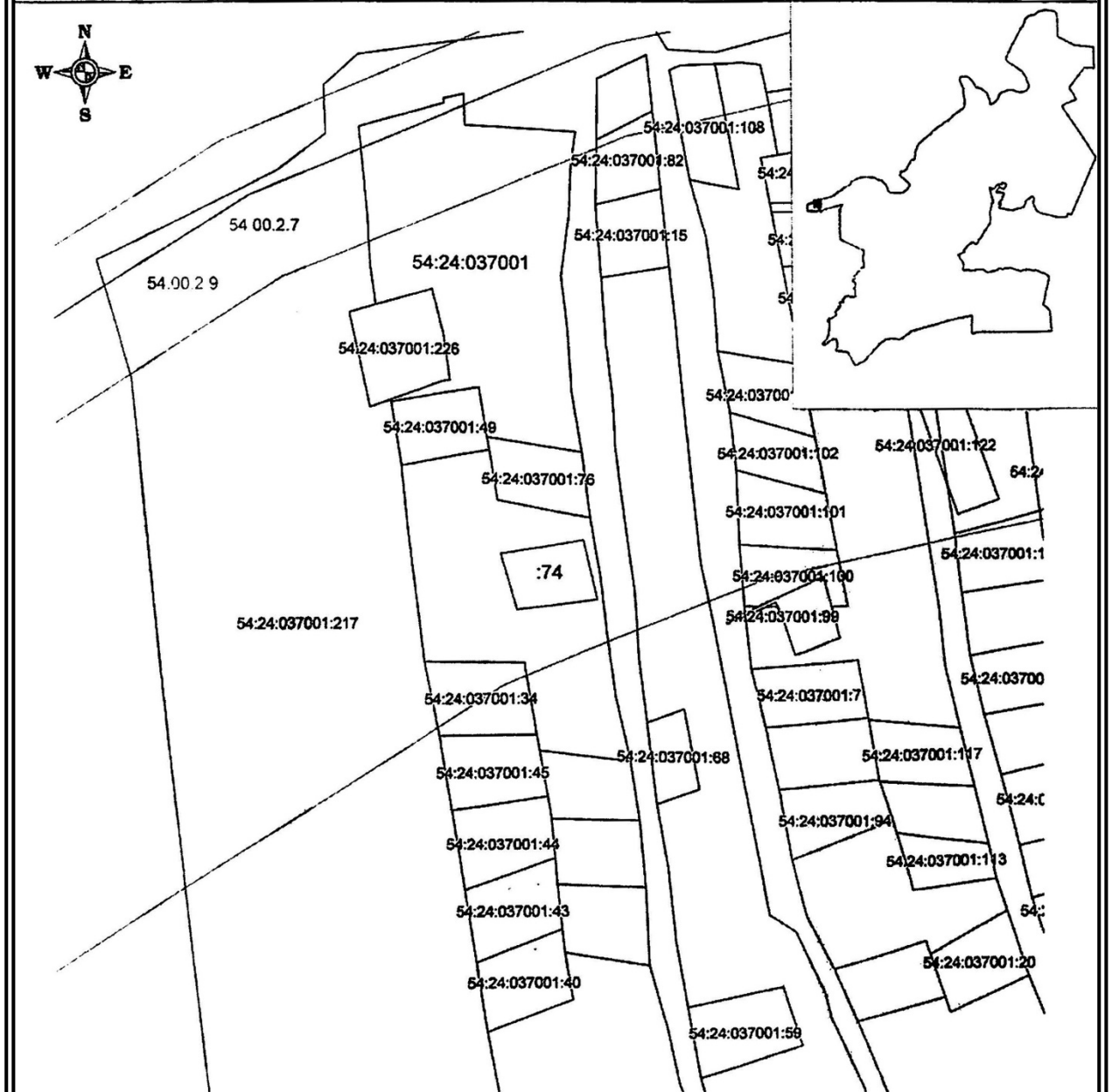


Схема расположения земельных участков

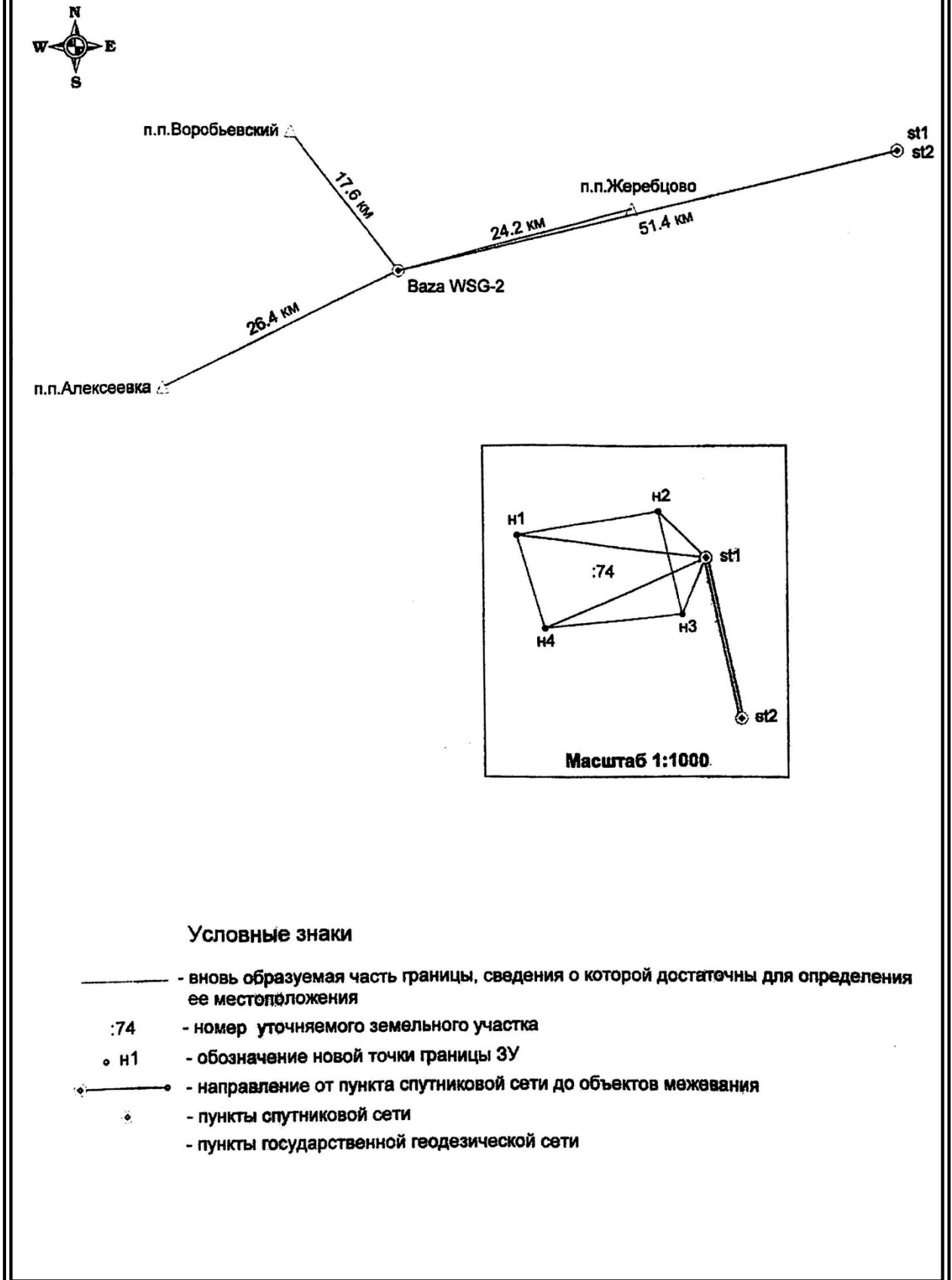


Масштаб 1:2000

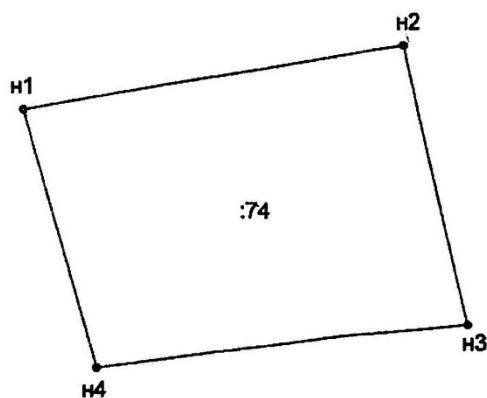
Условные знаки

- - вновь образуемая часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- :74 - номер уточняемого ЗУ
- 54:24:037001:226 - номера учтенных ЗУ
- 54:24:037001 - номер кадастрового квартала
- - граница кадастрового квартала
- - граница муниципального образования
- - граница территориальной зоны
- 54.00.2.7 - учетный номер территориальной зоны

Схема геодезических построений



Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:500

Условные знаки

- - вновь образуемая часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- :74 - номер уточняемого земельного участка
- n1 - обозначение новой точки границы ЗУ

