

К ВОПРОСУ О КОНТРОЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Евгений Ильич Аврунев

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, директор Института кадастра и природопользования, тел. (913)901-32-66, e-mail: kadastr204@yandex.ru

Валерия Владимировна Вылегжанина

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, 630091, Россия, г. Новосибирск, ул. Державина, 28, главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения, тел. (383)227-10-76, e-mail: pravo@uy.nsk.su

Ильгиз Ахатович Гиниятов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru

В статье предлагается ввести дополнительный контроль выполнения кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков (РУЗУ), который будет осуществлять орган регистрации. Предлагаемая мера основывается на требованиях действующего земельного законодательства в отношении расхождения фактической и декларированной площади РУЗУ и местоположения его границ. Предлагаемая мера, прежде всего, должна носить профилактический характер и служить для предупреждения незаконных действий участниками гражданского оборота в сфере земельных отношений, а также позволит вносить в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) актуальные и достоверные сведения о границах и площадях РУЗУ. Особенно это актуально для РУЗУ, расположенных на территориях садовых и огороднических обществ, а также на территориях населенных пунктов и предоставленных для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства, которые были поставлены на государственный кадастровый учет на основании имеющихся правоустанавливающих документов и в отношении которых в ЕГРН отсутствуют сведения о границах.

Ключевые слова: ранее учтенный земельный участок, кадастровые работы, граница, площадь, правоустанавливающие документы, декларированная площадь, Единый государственный реестр недвижимости, контроль, добросовестность участников гражданского оборота, профилактические меры.

CONTROL OF PERFORMANCE OF CADASTRAL WORKS IN RESPECT OF PREVIOUSLY RECORDED LAND PLOTS

Evgeny I. Avrunev

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Director, Institute of Cadastre and Environmental Management, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru

Valeria V. Vylegzhanina

Office of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography of the Novosibirsk Region, 28, Derzhavina St., Novosibirsk, 630091, Russia, Chief Specialist-Expert of Legal Support Department, phone: (383)227-10-76, e-mail: pravo@uy.nsk.su

Ilgiz A. Giniyatov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru.

The article proposes to introduce additional control over the performance of cadastral works in relation to previously recorded land plots (PRLP), which will be carried out by the registration authority. The proposed measure is based on the requirements of the current land legislation in relation to the discrepancy between the actual and declared area of PRLP and the location of its borders. The proposed measure, first of all, should be of a preventive nature and serve to prevent illegal actions by participants in civil turnover in the field of land relations, and also allow to enter in the Unified State Register of Real Estate (USRRE) up-to-date and reliable information about the borders and areas of PRLP. This is especially true for PRLP located in the territories of garden and horticultural societies, as well as in the territories of settlements and provided for individual housing construction and maintaining personal subsidiary plots, which were put on the state cadastral register on the basis of existing documents of title and for which in the USRRE there is no information about the boundaries.

Key words: previously registered land plot, cadastral work, border, area, title documents, declared area, the Unified State Register of Real Estate, control, conscientiousness of participants in civil circulation, preventive measures.

Введение

Актуализация сведений об объектах недвижимости (ОН) является необходимым аспектом, обеспечивающим качественную работу учетно-регистрационной системы. Информация о технических характеристиках ОН является обязательной составляющей, входящей в состав сведений об ОН, которая напрямую зависит от качества проведения кадастровых работ [1,2].

Таким образом, обеспечение достоверности сведений об ОН возлагается не только на регистрирующие органы, обеспечивающие наполнение и ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), но и на кадастровых инженеров, осуществляющих подготовку технических документов, являющихся основанием для внесения сведений в ЕГРН.

Данные обстоятельства укладываются в концепцию, определенную Правительством Российской Федерации и направленную на прозрачность гражданского оборота в сфере недвижимости, а также на добросовестность участников гражданского оборота [3,4].

Одной из проблем, возникающих при осуществлении указанных мероприятий является некачественное выполнение кадастровых работ по уточнению границ и площадей ранее учтенных земельных участков (РУЗУ), расположенных на территориях сельских населенных пунктов, садовых и огороднических обществ, вследствие которых, возникают различные споры и, в том числе, о правах [5].

Необходимо отметить, что взаимосвязь и расположение жилых зданий и строений на уточняемом земельном участке определяет возможность осуществления землепользователем хозяйственной деятельности в соответствии с действующим законодательством [6, 7].

Поэтому контроль качества выполнения кадастровых работ по уточнению границ и размеров РУЗУ является необходимым компонентом, обеспечивающим достоверность сведений об ОН в ЕГРН.

Основная часть

Отсутствие в ЕГРН сведений о границах и размерах земельных участков, которые ранее 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 способствует возникновению ошибок, влияющих на гражданско-правовые отношения землепользователей [8].

Основной причиной возникновения данной проблемы является массовый характер предоставления указанных земельных участков без установления границ земельных участков на местности и необходимого их описания [9].

Таким образом, декларированная площадь РУЗУ, отраженная в правоустанавливающих документах, является одним из основных значений, которое может быть контрольным индикатором выполнения кадастровых работ по уточнению границ и размеров РУЗУ [10,11,12].

Тем более, что действующее законодательство имеет необходимый набор требований, способствующий применению контрольных процедур [13].

Первым требованием при выполнении уточняющих процедур в отношении РУЗУ является соблюдение предельно допустимого значения изменения площади РУЗУ, получаемой в результате проведения кадастровых работ, которая не должна отличаться более, чем на 10% от декларированной площади земельного участка, указанной в правоустанавливающем документе [14]. Императивный характер указанного требования определяет необходимость корректного проведения всех геодезических измерений.

Второе требование обусловлено проведением согласительных процедур в отношении границ уточняемого РУЗУ с соседними землепользователями, что должно исключать возникновение земельных споров [15,16].

Действующим законодательством установлено, что при отсутствии в документах сведений о границах РУЗУ их местоположение определяется либо в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, либо, в случае отсутствия такового, с использованием границ, существующих на местности пятнадцать и более лет, которые закреплены природными объектами или объектами искусственного происхождения, что позволяет определить местоположение границ РУЗУ на местности [17, 18].

Основной ошибкой кадастровых инженеров, как показывает практика, которая приводит к грубейшим нарушениям действующего законодательства, является привязка значения площади уточняемого РУЗУ к действующим минимальным и максимальным нормативам размеров площадей, установленных органом местного самоуправления и отраженных в правилах землепользования и застройки применительно к данному территориальному образованию [19, 20].

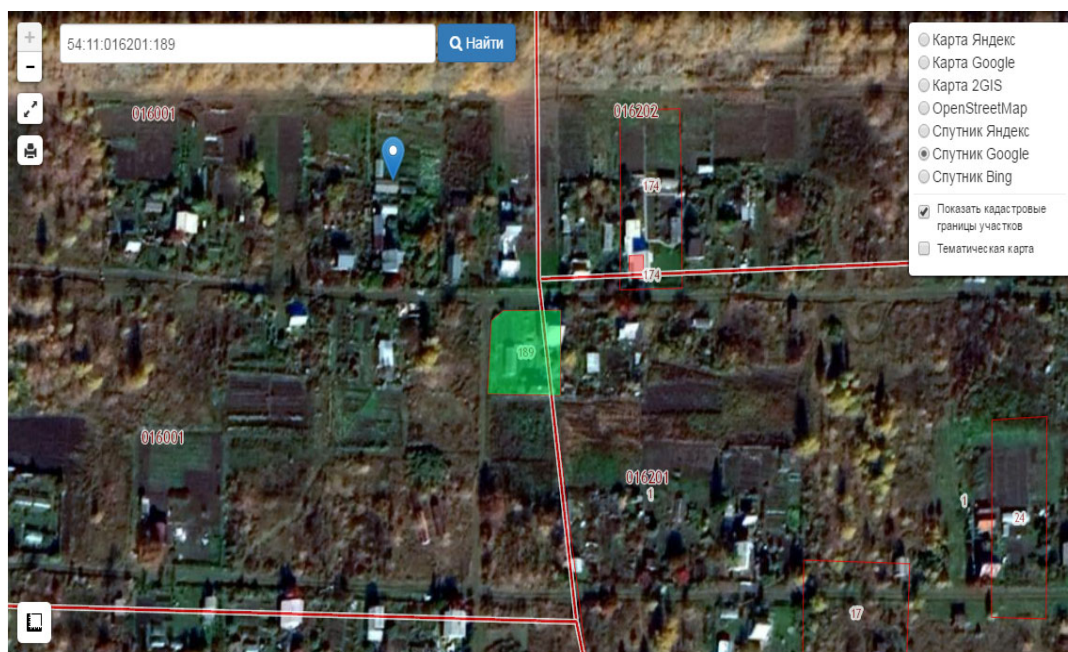
Необходимо отметить, что данные требования устанавливаются в отношении образуемых и измененных земельных участков.

Подменяя указанные понятия, кадастровые инженеры нарушают действующие требования, что приводит к нарушению прав владельцев земельных участков, смежных с уточняемым РУЗУ, сведения о границах которых, также отсутствуют в ЕГРН.

Более того, владелец уточняемого РУЗУ, соглашаясь со значительным увеличением или уменьшением размера площади земельного участка, сам нарушает закон, что может обернуться для него наступлением негативных последствий [21].

Так, например, в результате уточнения границ РУЗУ, если площадь его увеличивается гораздо больше, чем на 10%, то может возникнуть ситуация «самозахвата» чужой территории, что непременно приведет к возникновению земельного спора, разрешаемого в судебном порядке. Учитывая сложность категории споров, как правило, суд назначает судебную экспертизу, привлекая стороннего кадастрового инженера в качестве эксперта, что, несомненно, влияет на стоимость судебных издержек, которая бывает значительна. По результатам судебного спора, судебные издержки возлагаются на проигравшую сторону.

На рисунке изображено уменьшение размера площади РУЗУ в два раза, которое произошло в результате уточнения границ РУЗУ с кадастровым номером 54:11:016201:189. Согласно правоустанавливающему документу значение декларированной площади РУЗУ равно 1200 кв. м, после выполнения кадастровых работ размер площади стал составлять 646 кв. м.



Результат кадастровых работ по уточнению границ РУЗУ

В соответствии с пояснительной запиской, имеющейся в межевом плане координаты характерных точек границ земельного участка были определены

согласно границам фактического расположения уточняемого участка - по существующему ограждению. Садовое общество, где расположен земельный участок, было образовано в 1993 году. На данную территорию отсутствуют какие-либо карты (планы), являющиеся картографической основой государственного кадастра недвижимости, и (или) карты (планы), представляющие собой фотопланы местности, подтверждающие фактическое местоположение границ земельных участков на местности 15 и более лет.

Пределные размеры земельных участков для ведения садоводства и дачного хозяйства - 0,04 га (минимальный размер) и 0,12 га (максимальный размер) установлены Законом от 05.12.2016 № 112-ОЗ «Об отдельных вопросах регулирования земельных отношений на территории Новосибирской области» [22].

Таким образом, в результате уточнения границ указанного РУЗУ произошло по факту незаконное отчуждение части земельного участка в муниципальную собственность (поскольку оставшаяся часть земельного участка будет в качестве бесхозяйного имущества входить в состав собственности муниципалитета), в нарушение норм земельного законодательства, гражданского законодательства, законов о регистрации и кадастровой деятельности [14, 23–25].

В результате значительного смещения границ РУЗУ, появились нарушения в области установленных нормативных отступов от границ земельного участка со смежными землепользователями и до строений, расположенных на уточняемом РУЗУ. Данные обстоятельства могут послужить причиной возникновения судебных споров со смежными землепользователями, а также последующего сноса строений на уточненном РУЗУ, расположение которых нарушает указанные требования.

Установление жесткого контроля качества кадастровых работ по уточнению границ и размеров площади РУЗУ органом регистрации в заданном секторе позволит избежать возникновения описанных спорных ситуаций и негативных последствий для участников гражданского оборота в сфере земельных отношений.

Заключение

В результате проведенного анализа в настоящей статье предлагается установить контроль качества выполнения кадастровых работ по уточнению границ и размеров площадей ранее учтенных земельных участков, который позволит минимизировать возникновение земельных споров, разрешаемых в судебном порядке.

Наличие контроля, осуществляемого органом регистрации, будет являться также хорошей профилактической мерой, предупреждающей возникновение спорных ситуаций в результате недобросовестных действий участников гражданского оборота.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Лисицкий Д. В., Кацко С. Ю. Технологическая платформа «Единое геоинформационное пространство» – основа социально-экономического развития территорий // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 250–256.

2. Карпик А. П. Электронное геопространство – сущность и концептуальные основы / А. П. Карпик, Д. В. Лисицкий // Геодезия и картография. – 2009. – № 5. – С. 41–44.
3. Карпик А. П., Хорошилов В. С. Сущность геоинформационного пространства территорий как единой основы развития государственного кадастра недвижимости // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2012. – № 1. – С. 134–136.
4. 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 РФ от 01.12.2012 № 2236-р (ред. от 11.02.2017). – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
5. Аврунев Е. И., Каленицкий А. И., Ключниченко В. Н. Проблемы кадастровой деятельности // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 99–103.
6. Карпик А. П. Системная связь устойчивого развития территорий с его геодезическим информационным обеспечением // Вестник СГГА. – 2010. – Вып. 1 (12). – С. 3–11.
7. Enemark S. Land administration in Denmark [Электронный ресурс] / The Danish Association of Chartered Surveyors. – April 2002. – № 1. – Режим доступа: http://www.ddl.org/thedanishway/LandAdm_01.pdf.
8. Карпик, А. П. Анализ состояния и проблемы геоинформационного обеспечения территорий // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 3–7.
9. Варламов А. А. История земельных отношений и землеустройства. – М. : Колос, 2000. – 295 с.
10. Карпик А. П. Применение сведений государственного кадастра недвижимости для решения задач территориального планирования // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 6. – С. 112–117.
11. Митрофанова, Н. О. Методика выявления неучтенных объектов недвижимости в рамках комплексных кадастровых работ / Н. О. Митрофанова, С. Р. Горобцов // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 241–245.
12. Гиниятов И. А. К вопросу о документах государственного кадастра недвижимости (в порядке обсуждения) // ГЕО-Сибирь-2010. VI Междунар. науч. конгр. : сб. материалов в 6 т. (Новосибирск, 19–29 апреля 2010 г.). – Новосибирск: СГГА, 2010. Т. 3, ч. 2. – С. 17–19.
13. Ивчатова Н.С. Разработка содержания и структур регламентов единой учетно-регистрационной системы в субъектах Российской Федерации : автореф. дис. ... канд. тех. наук. – Новосибирск, 2016. – 131 с.
14. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
15. Аврунев Е. И., Вылегжанина В. В., Гиниятов И. А. Совершенствование кадастровых работ по уточнению границ ранее учтенных земельных участков // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Вып. 4 (22). – С. 126–135.
16. Карпик А. П., Колмогоров В. Г., Рычков А. В. Разработка критериев оценки качества кадастровых данных // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 4/С. – С. 133–136.
17. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 (ред. от 09.08.2018) "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 Минюсте России 08.04.2016 N 41712).
18. Аврунев Е.И., Вылегжанина В.В., Гиниятов И.А., Митрофанова Н.О. Технологические решения выполнения кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр., 23–27 апреля 2018 г., Но-

Новосибирск : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. Т. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – 183 с.

19. Аврунев Е. И., Гиниятов И. А., Метелева М. В. К вопросу об оценке качества межевания земельных участков // 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. 43–49.

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

21. Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения (часть третья) // Вестник гражданского права. – 2012. – Вып. 1. – Т. 12. – С. 5–10.

22. Закон Новосибирской области от 05.12.2016 № 112-ОЗ "Об отдельных вопросах регулирования земельных отношений на территории Новосибирской области" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/5400201612050017>.

23. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

24. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

25. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

© Е. И. Аврунев, В. В. Вылегжанина, И. А. Гиниятов, 2020