

РАЗРАБОТКА ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ ДЛЯ ПОСТАНОВКИ НА УЧЕТ САДОВЫХ УЧАСТКОВ, ОСНОВЫВАЯСЬ НА СОВРЕМЕННОМ СОСТОЯНИИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Александр Александрович Антонов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (983)314-37-59, e-mail: al.antonov98@gmail.com

Полина Евгеньевна Иваненко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (913)065-08-04, e-mail: polli-holli@mail.ru

Александр Викторович Чернов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, ст. преподаватель кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (913)743-09-79, e-mail: avch-1011@mail.ru

В статье представлены технологические решения по постановке земельных участков на кадастровый учет, с использованием современных стереофотограмметрических методов. Опираясь на современное состояние единого государственного реестра недвижимости, и текущий уровень развития цифровых технологий, и доступность программного обеспечения, мы считаем, что необходима актуальная растровая основа, создаваемая кадастровым инженером. Что позволит определять и подтверждать факт наличия реестровой ошибки в камеральных условиях и прогнозировать.

Ключевые слова: земельный участок, реестровая ошибка, декларированная площадь, ортофотоплан.

DEVELOPMENT OF TECHNOLOGICAL DECISIONS FOR THE INSTALLATION OF GARDEN SITES ACCOUNTED WITH THE MODERN CONDITION OF THE ONE STATE REAL ESTATE REGISTRY

Alexandr A. Antonov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (983)314-37-59, e-mail: al.antonov98@gmail.com

Polina E. Ivanenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (913)065-08-04, e-mail: polli-holli@mail.com

Alexander V. Chernov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Senior Lecturer, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (913)743-09-79, e-mail: avch-1011@mail.ru

The article presents technological solutions for setting up land plots for cadastral registration using modern stereophotogrammetric methods. Based on the current state of the unified state register of real estate, and the current level of development of digital technologies, and the availability of

software, we believe that the actual raster foundation created by the cadastral engineer is needed. That will allow to determine and confirm the fact of the presence of a registry error in office conditions and to predict.

Key words: land parcel, registry error, declared area, orthophoto.

На сегодняшний день одним из приоритетных направлений деятельности органов кадастрового учета и регистрации прав является повышение числа учтенных и зарегистрированных объектов недвижимости (ОН), для формирования полной и достоверной базы данных. Что, в свою очередь, составляет основу налогооблагаемой базы ОН, и является одним из источников пополнения бюджета Российской Федерации (РФ) и (или) субъектов РФ. Важность развития данного направления подтверждается наличием ряда документов стратегического планирования РФ [1–5], отчетами Росреестра [6, 10], а также выводами, сформулированными рядом ведущих российских ученых, опубликованных в научных изданиях [7–9].

Анализ текущего состояния единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на примере Новосибирской области показал, что процент неучтенных ОН на землях населенных пунктов составляет 18%, в то время как процент неучтенных ОН на землях сельскохозяйственного назначения, составляет 47 % [6, 10]. Подобная статистика прослеживается практически во всех субъектах РФ.

Анализ практики проведения кадастровых работ показал, что данный показатель удалось достичь благодаря принятому 30.06.2006 г. федеральному закону № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» [11]. Однако была выявлена проблема пересечения границ образуемых и (или) уточняемых ОН с границами земельных участков (ЗУ) с декларированной площадью, сведения о границах которых содержатся в ЕГРН. ЗУ с декларированной площадью представляет собой внесенные в ЕГРН сведения, по данным из исходных правоустанавливающих документов, т. е. без определения площади и установления границ на местности (рис. 1).

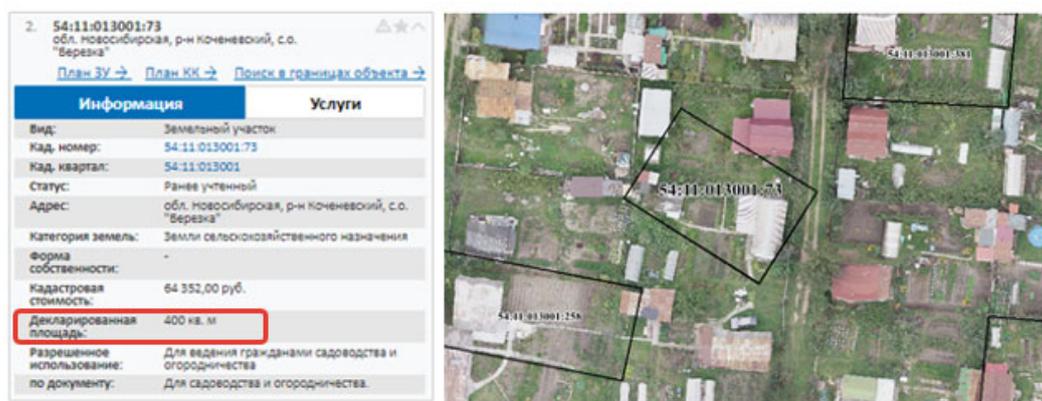


Рис. 1. Земельный участок с декларированной площадью, координаты границ которого содержатся в ЕГРН

Целью исследования является поиск решений по постановке на кадастровый учет ЗУ, имеющих проблему пересечения границ ЗУ с декларированной площадью содержащихся в ЕГРН, на землях сельскохозяйственного назначения.

Задачи исследования:

- изучить порядок возникновения ЗУ с декларированной площадью, координаты границ которых содержатся в ЕГРН.
- проанализировать действующий порядок изменения местоположения или конфигурации границ ЗУ с декларированной площадью;
- разработать технологические решения по оперативному выявлению реестровых ошибок и их исправлению.

Рассмотрев существующие ЗУ с декларированной площадью, можно выделить два основных вида таких ЗУ: с декларированной площадью, координаты границ которых содержатся в ЕГРН; с декларированной площадью без координат границ (рис. 2).

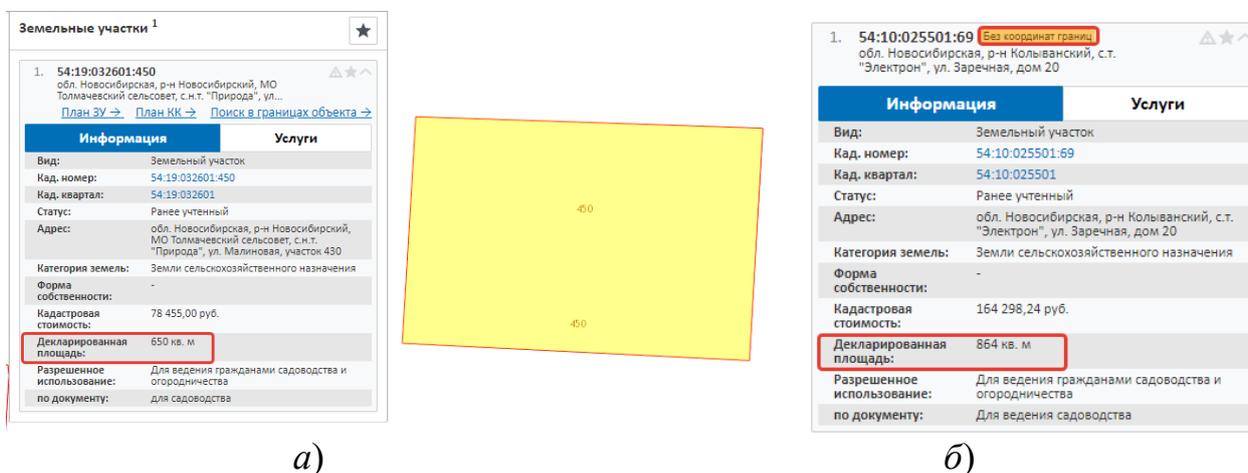


Рис. 2. Земельные участки с декларированной площадью:

а) с координатами границ содержащимися в ЕГРН; б) без координат границ

ЗУ с декларированной площадью образовались в ходе инвентаризации земель, которая проводилась во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 23 апреля 1993 г. № 480 «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» с целью определения возможности предоставления их гражданам для индивидуального жилищного строительства, садоводства, личного подсобного хозяйства и иных целей» [12]. Образование ЗУ с декларативной площадью на этапе становления частной собственности в РФ, позволило индивидуализировать ОН. Однако на текущий день такие ЗУ создают проблему уточнения (образования) смежных земельных участков, ввиду пересечения границ уточняемых (образуемых) ЗУ с ЗУ декларированной площадью.

На сегодняшний день основные методы изменения конфигурации и (или) местоположения границ ЗУ с декларированной площадью (исправления реест-

ровой ошибки или уточнение), являются: исправление по заявлению собственника, исправление на основании судебного решения. Данный процесс можно представить в виде технологической схемы (рис. 3).

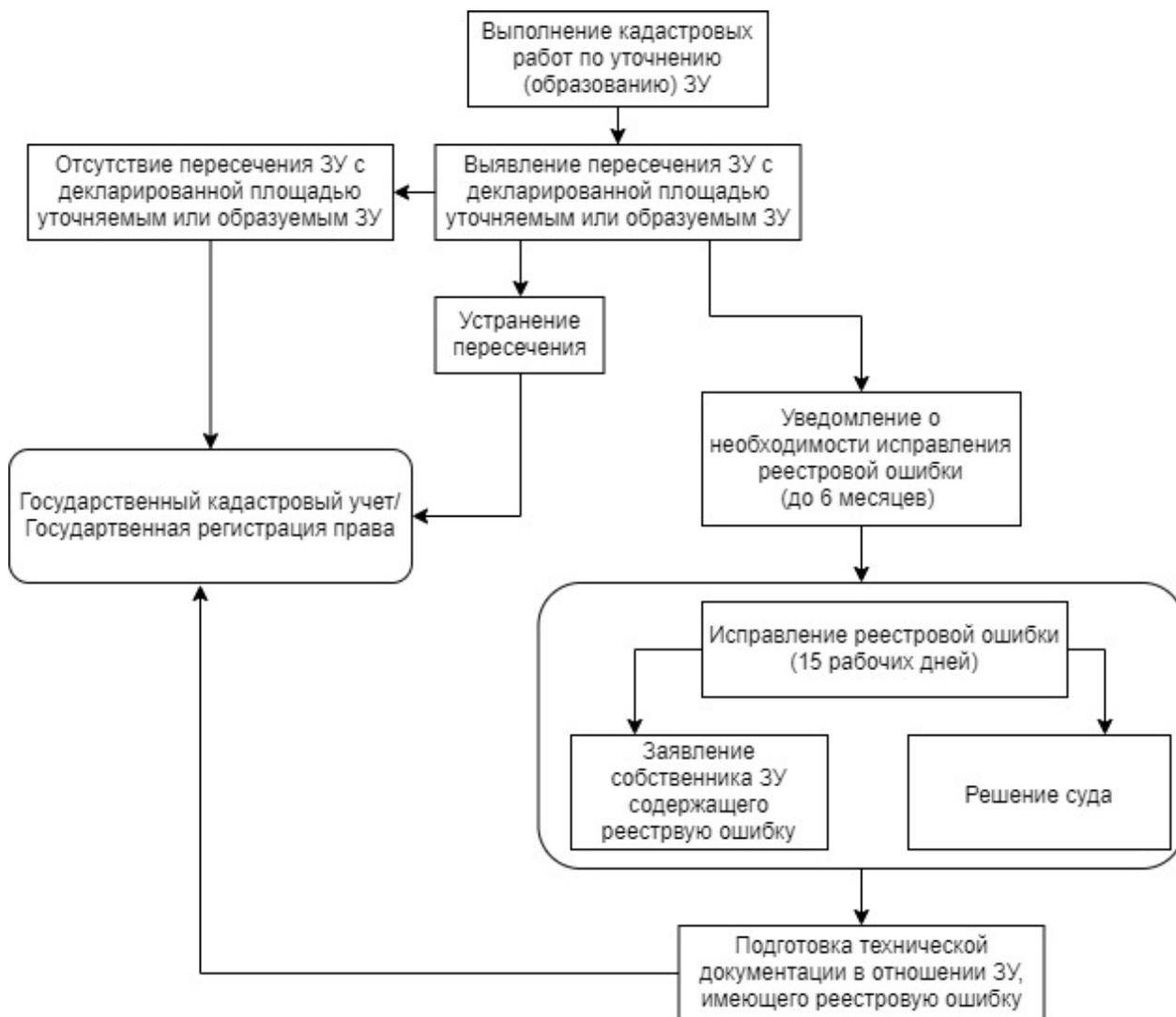


Рис. 3. Технологическая схема исправления реестровой ошибки

В результате анализа представленной технологической схемы в совокупности с существующей практикой выполнения кадастровых работ, можно сделать вывод, что срок выполнения кадастровых работ по образованию и (или) уточнению (исправлению реестровой ошибки) ЗУ, при выявлении пересечения с ЗУ с декларированной площадью, увеличивается, за счет контрольных сроков реализации мероприятий по устранению реестровой ошибки [14]. При отсутствии пересечений границ ЗУ, срок выполнения кадастровых работ не превышает 30 рабочих дней, при выявлении пересечений – от 10 месяцев [14].

Продолжительность выполнения таких работ значительным образом препятствует наполнению ЕГРН актуальными сведениями об ОН. Соответственно, возникает необходимость разработки новых технологических реше-

ний по сокращению сроков исправления реестровых ошибок. На наш взгляд, в основе таких решений должны быть использованы стереофотограмметрический метод, который позволит существенно сократить этап подтверждения наличия реестровой ошибки органом регистрации прав, при условии обеспечения актуальности снимков. Данная методика подтверждается доступностью программного обеспечения, оборудования и исследованием ряда ведущих российских ученых, таких как, А.П. Гука, С.А. Арбузова, А.Ю. Чермошенцева, И. М. Ламков [14].

Для проверки возможностей использования стереофотограмметрических методов, были сформированы ортофотопланы на территорию относящуюся к землям сельскохозяйственного назначения, в дальнейшем визуализированную совместно с кадастровым-планом территории (КПТ) (рис. 4).

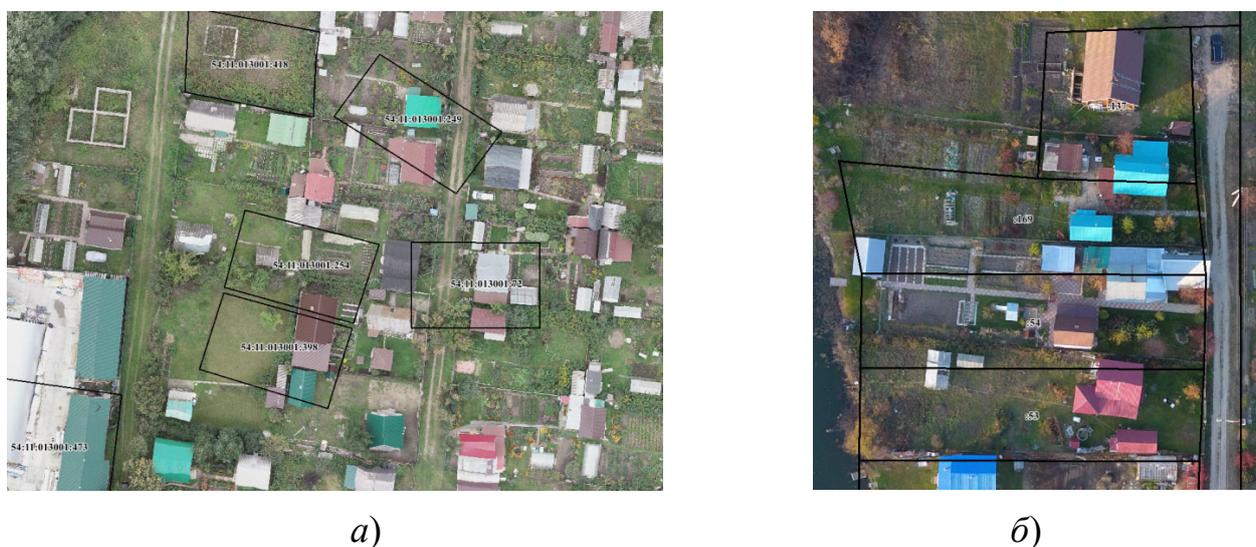


Рис. 4. Увеличенные фрагменты ортофотопланов на территорию совместно с КПТ:

а) Коченевский район; б) Новосибирский район

Исходя из визуального анализа полученных ортофотопланов совмещенных с КПТ, можно сделать вывод, что на данных фрагментах территории присутствуют реестровые ошибки. Поскольку границы ЗУ с декларированной площадью содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют фактическому местоположению границ на местности. При работе с большой группой ЗУ на территории одного кадастрового квартала, актуальная растровая основа помогает спрогнозировать возможные пересечения утоняемых (образуемых) ЗУ с ЗУ с декларированной площадью.

Предложенная методика, по формированию ортофотопланов на территорию относящуюся к землям сельскохозяйственного назначения, кадастровым инженером, поможет сократить временные затраты, относительно действующей методики [14], на этапе выявления реестровой ошибки и ее подтверждения.

Наличие актуальной растровой основы, создаваемой кадастровым инженером, позволит прогнозировать пересечение уточняемым или образуемым ЗУ, что в свою очередь позволяет сократить времязатраты кадастрового инженера. Однако дискуссионным остается вопрос легитимности таких данных полученным кадастровым инженером. Для осуществления такого метода необходима обратная связь с органами регистрации права и фондами пространственных данных, для придания легитимности данным материалам.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Об утверждении Концепции устойчивого развития коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства РФ от 04.02.2009 г. № 132-р. – Электронные данные – URL: <http://www.ethnoconsulting.ru/cntnt/presscentr/koncepciya.html>.
2. Стратегии инновационного развития РФ на период до 2020г. [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства РФ от 08.12.2011г. № 2227-р. – Электронные данные – URL: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/innovations/doc20120210_04.
3. Стратегия социально – экономического развития Сибири до 2020г. [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства РФ от 05.07.2010г. № 1120-р. – Электронные данные – URL: <http://www.sibfo.ru/strategia/strdoc.php>.
4. Стратегия социально – экономического развития Центрального федерального округа на период до 2020г. [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства РФ от 06.09.2011 г. № 1540-р. – Электронные данные. – URL: <http://www.rg.ru/2011/09/27/cfo-razvitie-site-dok.html>.
5. 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/>.
6. Росреестр [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/>
7. Емалтынов, А. Р. Процессуальные особенности рассмотрения земельных споров : дис. канд. юрид. наук / Емалтынов Андрей Рауфович. – Екатеринбург, 2012. - 192 с.
8. Землякова, Г. Л. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель : монография. – М. : РИОР : ИНФРА-М, 2014. - 357 с. - (Научная мысль).
9. Карпик, А. П. Применение сведений государственного кадастра недвижимости для решения задач территориального планирования / А. П. Карпик // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. - 2013. - № 6. - С. 112-117.
10. 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/>.
11. КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/>.
12. Гарант.ру [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/>.
13. Исследование возможностей применения квадрокоптера для съемки береговой линии обводненного карьера с целью государственного кадастрового учета / И. М. Ламков, А. Ю. Чермошенцев, С. А. Арбузов, А. П. Гук // Вестник СГУГиТ. – 2016. – Вып. 4 (36). – С. 200–209.
14. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, 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 РФ от 16.12.2015 № 943 (ред. от 27.02.2019). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196026/ – Загл. с экрана.

© А. А. Антонов, П. Е. Иваненко, А. В. Чернов, 2020