

РАЗРАБОТКА ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ СХЕМЫ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

Александра Николаевна Бреусова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (951)367-82-47, e-mail: abreusova2@gmail.com

Александр Александрович Антонов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (952)940-33-27, e-mail: al.antonov98@gmail.com

Александр Викторович Чернов

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

В статье представлена разработанная технологическая схема выполнения работ по подготовке межевых планов. Предложенная схема поможет кадастровым инженерам безошибочно подготавливать межевой план, тем самым уменьшить количество ошибок и споров, которые могут возникнуть при выполнении кадастровых работ.

Ключевые слова: земельный участок, межевой план, технологическая схема, кадастровые работы

DEVELOPMENT OF THE TECHNOLOGICAL SCHEME OF EXECUTION OF WORKS ON PREPARATION OF BOUNDARY PLANS

Alexandra N. Breusova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10 Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, BSc, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (951)367-82-47, e-mail: abreusova2@gmail.com

Alexandr A. Antonov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (952)940-33-27, e-mail: al.antonov98@gmail.com

Alexandr V. Chernov

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

The article presents the developed technological scheme of work on the preparation of boundary plans. The proposed scheme will help cadastral engineers to accurately prepare a boundary plan, thereby reducing the number of errors and disputes that may arise during cadastral work.

Keywords: land plot, landline plan, technological scheme, cadastral works

Введение

На сегодняшний день, земля является важнейшим невосполнимым ресурсом нашей страны, поэтому ее учет и рациональное использование стало одной из важнейших задач для государства. Реализация данной задачи возможна лишь в результате качественного выполнения кадастровых работ и осуществления государственного кадастрового учета (ГКУ) объектов недвижимости.

ГКУ – это акт признания и подтверждения государством существования объекта, включенным в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Для внесения сведений в ЕГРН предусмотрена процедура выполнения кадастровых работ, в результате которых определяются основные и дополнительные сведения об объектах недвижимости, в том числе и о земельных участках.

Процесс подготовки межевого плана является технически не простым и требует особых знаний, необходимо хорошо разбираться в законодательстве, регулирующем кадастровую деятельность, уметь работать в специализированных компьютерных программах и т.д. Поэтому тема, посвященная формированию укрупненной технологической схемы выполнения кадастровых работ, несомненно, является актуальной.

Методы и материалы

В статье применена совокупность методов системного подхода и анализа, результатом которых стал порядок выполнения кадастровых работ в отношении земельных участков, представленный в виде технологической схемы и были перечислены документы, которые необходимы для подготовки межевых планов.

Предложенная схема выполнения кадастровых работ апробирована на примере уточнения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 54:11:025301:4, который расположен в Коченевском районе Новосибирской области.

Результаты

Согласно действующему законодательству в Российской Федерации, объекты недвижимости, в том числе земельные участки (ЗУ) должны находиться на кадастровом учете. Для постановки на кадастровый учет земельного участка или части земельного участка или осуществления кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик, установления, восстановления и закрепления на местности земельных границ, определения местоположения и площади ЗУ, в орган регистрации прав необходимо представить межевой план [19].

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем ЗУ и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необхо-

димые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках [17].

Переходя к описанию межевого плана, нужно отметить, что он бывает различных видов, которые зависят от целей их подготовки. На рис. 1 представлены виды межевых планов.



Рис. 1. Виды межевых планов

Уточнение границ и площади земельного участка – комплекс процедур, направленных на установление территориального деления земли.

Объединение допускается только смежных земельных участков, в результате чего образуется один земельный участок, а существование таких смежных участков прекращается [1].

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли из земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления в зависимости от расположения земельного участка.

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. Также при разделе у собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела ЗУ [12].

Перераспределение земельных участков – это изменение границ смежных земельных участков с согласия двух собственников, с установлением новых границ.

Межевой план на исправление реестровой ошибки – это ошибка, допущенная лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав [2].

Межевой план состоит из текстовой и графической части, они в свою очередь делятся на разделы, обязательные для включения в состав межевого плана, и разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида выполняемой работы, таблица.

Таблица 1

Обязательные и дополнительные разделы межевого плана, включение которых зависит от вида выполняемой работы

Виды межевого плана							
	Уточнение границ ЗУ	Объединение ЗУ	Выдел ЗУ	Образование ЗУ из земель государственной или муниципальной собственности	Раздел ЗУ	Перераспределение ЗУ	Исправление реестровой ошибки
Текстовая часть							
Исходные данные	+	+	+	+	+	+	+
Сведения об образуемых ЗУ и их частях	–	+	+	+	+	+	–
Сведения об измененных ЗУ и их частях	–	–	+	–	–	+	–
Сведения об уточняемых ЗУ и их частях	+	–	–	–	–	–	+
Сведения о выполненных измерениях и расчетах	+	+	+	+	+	+	+
Сведения о ЗУ, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным ЗУ	–	+	+	–	+	+	–
Акт согласования местоположения границ ЗУ	+	–	–	–	–	–	+
Заключение кадастрового инженера	+	+		+	+	+	+
Графическая часть							
Схема геодезических построений	+	+	+	+	+	+	+
Схема расположения ЗУ	+	+	+	+	+	+	+
Чертеж ЗУ и их частей	+	+	+	+	+	+	+
Абрисы узловых точек границ ЗУ	+	–	–	–	+	–	+

Виды межевого плана							
	Уточнение границ ЗУ	Объединение ЗУ	Выдел ЗУ	Образование ЗУ из земель государственной или муниципальной собственности	Раздел ЗУ	Перераспределение ЗУ	Исправление реестровой ошибки
Исходные документы для подготовки МП							
Свидетельство о регистрации права собственности на ЗУ	+	–	+	–	–	–	+
Соглашение о разделе земельных участков	–	–	–	–	+	–	–
Соглашение о перераспределении ЗУ	–	–	–	–	–	+	–
Постановление об Утверждении схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории	–	–	–	+	–	–	–
Документы, определявшие конфигурацию границ ЗУ при его образовании	+	–	–	–	–	–	+
Декларация о выбранном виде разрешенного использования	–	+	–	+	+	+	–

После того как были рассмотрены виды межевых планов и исходный состав документов, которые требуются для выполнения кадастровых работ, необходимо составить технологическую схему для кадастрового инженера, в которой будет описан порядок проведения кадастровых работ в отношении земельных участков, рис. 2.

Рассмотрим каждый этап технологической схемы.

Договор подряда заключается между исполнителем кадастровых работ (кадастровым инженером, подрядчик) и заказчиком (физическое или юридическое лицо). При заключении договора подряда с физическим лицом обязательным документом, включаемым в состав межевого плана, является согласие заказчика на обработку его персональных данных.

Ключевой особенностью составления договора подряда является предмет договора: объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, должен входить в перечень объектов недвижимости, утвержденных в соответствии Федеральным закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ [17].

Сбор, анализ, подготовка документов об объекте кадастровых работ.

В блоке «сбор информации» можно выделить следующие виды работ: заказ документов ЕГРН и сбор информации от заказчика кадастровых работ.

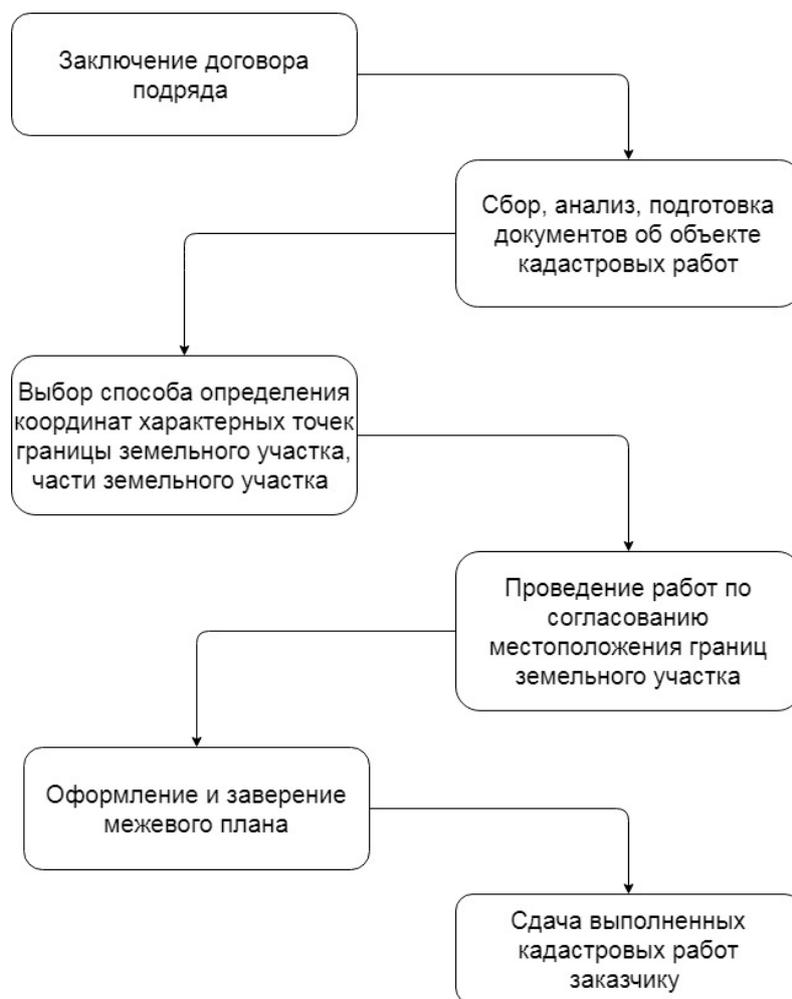


Рис. 2. Технологическая схема выполнения работ по подготовке межевых планов

Ниже приведены документы, которые можно заказать ЕГРН:

- выписка из ЕГРН, получить можно через МФЦ или Росреестр [16], перечень возможных форм выписок из реестра предусмотрен Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.12.2015 № 975 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде» [9]. Отдельные виды выписок из ЕГРН регламентированы Приказом Минэкономразвития от 20.06.2016 № 378 [5];

- кадастровый план территории (КПТ), стоит отметить, что обязательным условием выполнения кадастровых работ является заказ актуальной версии КПТ, поскольку сведения об объектах недвижимости динамично меняются;

- выписка из каталога координат пунктов государственной геодезической сети (ГГС) в местной системе координат;

- ортофотопланы района работ.

Документы, которые должен (при наличии) предоставить заказчик, показаны в вышеприведенной таблице.

В блоке «анализ» можно выделить следующие виды работ:

- анализ правил землепользования и застройки (ПЗЗ);
- анализ открытых источников данных: публичная кадастровая карта [11].

В блоке «подготовка» можно выделить разработку следующих видов кадастровой документации:

– соглашение о разделе земельного участка, перед тем как составить соглашение о разделе земельного участка необходимо провести следующие действия: определить на какие доли будет делиться земельный участок, определить границы вновь созданных наделов и собрать необходимый пакет документов [14].

– соглашение о перераспределении земельного участка, перераспределение происходит за счет изменения прежних границ, так новый участок становится больше за счет прирезки другой части земельного участка [13].

Выбор способа определения координат характерных точек границы земельного участка, части земельного участка.

Кадастровый инженер обязан выбрать один из способов определения координат характерных точек границ земельного участка в соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «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, помещения, машино-места» [10].

Всего предусмотрено 6 методов определения координат:

- геодезический метод;
- метод спутниковых геодезических измерений;
- комбинированный метод;
- фотограмметрический метод;
- картометрический метод;
- аналитический метод.

Для определения координат характерных точек границ земельного участка рекомендуется использовать комбинированный метод, учитывающий преимущества и недостатки геодезического метода и метода спутниковых геодезических измерений (построений), данный метод является наиболее перспективным для использования городских и иных территорий [20].

Проведение работ по согласованию местоположения границ земельного участка.

Перед тем, как приступать к согласованию границ участков, нужно ознакомиться с требованиями действующего законодательства, они закреплены в Федеральном законе «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ и в Приказе Министерства экономического развития РФ от 8.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его под-

готовке» [18, 8]. Результат согласования границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Оформление и заверение межевого плана.

На сегодняшний день, существует большое количество программных комплексов для оформления и заверения межевых планов [6, 15]. К таким программам относятся:

- ТехноКад-Экспресс;
- Полигон Про: Межевой план;
- АРГО и т.д.

Также, существует ряд онлайн сервисов, в которых при наличии УКЭП, кадастровый инженер может в режиме реального времени сформировать межевой план. Такими сервисами являются:

- Техplan.ru;
- ТехПлан Онлайн;
- ТехноКад-Онлайн и т.д.

Кадастровый инженер выбирает ту программу, которая подходит ему по функционалу [7].

После того, как программа была выбрана, необходимо внести сведения, которые были предоставлены заказчиком и сведения, которые были получены кадастровым инженером.

Важным этапом в формировании межевого плана является заключение кадастрового инженера. Оно прикрепляется к межевому плану с указанием даты и подписи.

Сдача выполненных кадастровых работ заказчику.

Результатом работы является межевой план. В межевой план включаются качественные сканы документов, которые были необходимы для выполнения работ, обработанные результаты измерений, обязательно заполняется текстовая и графическая часть.

Также кадастровый инженер может воспользоваться сервисом «Личный кабинет кадастрового инженера», чтобы провести предварительную проверку.

Приемка выполненных кадастровых работ, выдается инженером заказчику после подписания акта выполненных работ по договору подряда и полной оплаты стоимости по договору.

Если договором подряда предусмотрено, после приемки заказчиком межевого плана, кадастровым инженером межевой план помещается в электронное хранилище [3].

Заключение

На основании проведенного исследования были получены следующие результаты:

- рассмотрен порядок проведения кадастровых работ в отношении земельных участков;

– приведен перечень документов необходимых при подготовке межевых планов;

– разработана укрупненная технологическая схема выполнения кадастровых работ по подготовке межевых планов, состоящая из шести основных этапов. Выявлено, что для качественного выполнения кадастровых работ необходимо собрать расширенный комплект документов содержащих описание границ земельного участка при его образовании, графическую информацию (ортофотопланы), а также документы, подтверждающие факт существования земельного участка в границах СНТ кадастрового квартала и т.д.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: сайт. – Москва, 1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 16.02.2021). – Текст: электронный.

2. Как исправить реестровую ошибку: сайт. – Москва, 2020. – URL: <https://pravo.rg.ru/rubrics/question/2214/#:~:text=> (дата обращения 07.04.2021). – Текст: электронный.

3. Методические рекомендации для кадастровых инженеров. (Выпуск 1): практическое пособие / М. Б. Клишина, А.Г. Овчинникова, А.В. Нуприенкова; Москва. – Кадастр недвижимости. – 2018. – 95 с. – Текст: непосредственный.

4. О включении в состав межевого плана согласия заказчика кадастровых работ на обработку его персональных данных: сайт. – Ростов-на-Дону, 2013. – URL: <http://zakon.kadastr61.ru/mainmenu/biblioteka/pisma-mer/2015-03-15-14-55-58.html> (дата обращения 04.04.2021). – Текст: электронный.

5. Приказ Министерства экономического развития РФ от 20.06.2016 № 378 (ред. от 21.10.2019) «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968»: сайт. – Москва, 1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_203841/ (дата обращения 04.05.2021). – Текст: электронный.

6. Полигон Про: Межевой: сайт. – Программный центр, 2003. – URL: <https://pbprog.ru/catalog/polygon-pro/7679> (дата обращения 08.03.2021). – Текст: электронный.

7. Портал «Геостарт»: сайт. – 2021 – URL: <https://geostart.ru/> (дата обращения 08.03.2021). – Текст: электронный.

8. Приказ Министерства экономического развития РФ от 8.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»: сайт. – Москва, 1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192842/ (дата обращения 04.04.2021). – Текст: электронный.

9. Приказ Министерства экономического развития РФ от 25.12.2015 № 975 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде»: сайт. – Москва, 1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194478/ (дата обращения 01.05.2021). – Текст: электронный.

10. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 г. № П/0393 «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, помещения, машино-места»: сайт – Москва, 2021 – URL: <http://base.garant.ru/74912016/> (дата обращения 01.05.2021). – Текст: электронный.

11. Публичная кадастровая карта: сайт. – Росреестр, 2010. – URL: pkk.rosreestr.ru (дата обращения 11.03.2021). – Текст: электронный.

12. Раздел земельного участка и отдельное оформление частей: сайт. – Москва, 2010. – URL: <https://pedcollege-kud.ru/oformlenie-nedvizhimosti/razdel-zemelnogo-uchastka-i-otdelnoe-oformlenie-chastej-poryadok.html> (дата обращения 12.04.2021). – Текст: электронный.

13. Соглашение о перераспределении земельных участков между собственниками: сайт. – Правовая информационная поддержка населения: сайт. – Москва, 2018. – URL: <https://oosan-ros.ru/soglashenie-o-pereraspredelenii-zemelnyh-uchastkov-mezhdu-sobstvennikami/> (дата обращения 07.04.2021). – Текст: электронный.

14. Соглашение о разделе земельного участка: сайт. – Москва, 2020. – URL: <https://kadet1778.ru/voinskaya-obyazannost/soglashenie-o-razdele-zemelnogo-uchastka-obrazets-i-blank-2020-goda.html> (дата обращения 13.03.2021). – Текст: электронный.

15. ТехноКад-Экспресс: сайт. – Москва, 2020. – URL: <https://www.technokad.ru/productes/technokad-express/> (дата обращения 27.04.2021). – Текст: электронный.

16. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2021. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/> (дата обращения 06.04.2021). – Текст: электронный.

17. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ: сайт. – Москва, 1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения 18.03.2021). – Текст: электронный.

18. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ: сайт. – Москва, 1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения 10.03.2021). – Текст: электронный.

19. Чернов, А.В. Анализ динамики увеличения количества учтенных объектов недвижимости на территории Новосибирской области [Текст] / М.С. Жадан, А.А. Антонов – В сб.: Интерэкспо ГЕО-Сибирь. 2019. Т. 7. С. 193-200.

20. Чернов, А.В. Современные технологические решения при ведении кадастра в различных странах [Текст] / А.В. Чернов – Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2018. Т.2. С. 3-8.

© А. Н. Бреусова, А. А. Антонов, А. В. Чернов, 2021