

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКИХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЙ

Кристина Игоревна Чалдаева

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, 634034, Россия, г. Томск, ул. Ленина, 30, обучающийся, тел. (999)618-82-08, e-mail: kristusha_ch99@mail.ru

В настоящей статье проведен анализ проблем государственного кадастрового учета земельных участков на территории садоводческих некоммерческих товариществ в Томском районе Томской области. В настоящей работе был проведен анализ нормативно-правовых документов, регулирующих кадастровую деятельность на территории садоводческих некоммерческих товариществ, были выявлены проблемы постановки на государственный кадастровый учет земельных участков и установлены их причины, предложены пути решения выявленных проблем. Выявленные проблемы были классифицированы по группам, а для проблем были даны понятия. Оптимальным решением выявленных проблем на территории СНТ является проведение комплексных кадастровых работ, однако с момента вступления изменений в 2015 году в ФЗ-221 «О кадастровой деятельности», комплексные кадастровые работы не нашли широкого распространения на территории Томской области, поэтому на сегодняшний день вопрос об оптимизации проведения процедуры комплексных кадастровых работ остается открытым [1].

Исходными данными для проведения исследования стали проекты межевания территории, разработанные для территорий садоводческих некоммерческих товариществ и межевые планы на земельные участки, расположенные в пределах территорий СНТ. Для обработки и анализа данных использовано следующее программное обеспечение: MapInfo, AutoCAD. Результаты исследований могут быть использованы, как рекомендации к совершенствованию проведения комплексных кадастровых работ.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, проект межевания территории, садоводческое некоммерческое товарищество

CURRENT PROBLEMS OF STATE CADASTRAL ACCOUNTING OF LAND PLOTS IN THE TERRITORY OF GARDENING NON-PROFIT COMPANIES AND THE WAYS OF THEIR SOLUTIONS

Kristina I. Chaldaeua

National Research Tomsk Polytechnic University, 30, Lenina St., Tomsk, 634034, Russia, Student, phone: (999)618-82-08, e-mail: kristusha_ch99@mail.ru

This article analyzes the problems of state cadastral registration of land plots on the territory of horticultural non-profit partnerships in the Tomsk district of the Tomsk region. In this work, an analysis of the regulatory documents governing cadastral activities in the territory of horticultural non-profit partnerships was carried out, problems of registration of land plots with the state cadastral registration were identified and their causes were established, ways of solving the identified problems were proposed. The problems identified were classified into groups and concepts were given for the problems. The optimal solution to the identified problems on the territory of horticultural non-profit partnerships is to carry out complex cadastral works, however, since the introduction of amendments in 2015 to FL-221 "On cadastral activities", complex cadastral works have not found wide distribution

in the territory of the Tomsk region, therefore today the question of carrying out the procedure for complex cadastral works remains open [1].

The initial data for the study were land surveying projects developed for the territories of horticultural non-profit partnerships and land surveying plans for land plots located within the territories of horticultural non-profit partnerships. The following software was used for data processing and analysis: MapInfo, AutoCAD. The research results can be used as recommendations for improving the conduct of complex cadastral works.

Keywords: complex cadastral works, land surveying project, horticultural non-profit partnership

Введение

Единый государственный реестр недвижимости является одним из главных инструментов регулирования отношений в области недвижимости и представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) [2].

На сегодняшний день в ЕГРН содержатся неактуальные сведения о многих объектах недвижимости [3]. Неактуальность сведений обусловлена вступлением в силу Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому, сведения ЕГРП и ГКН были объединены в единую структуру ЕГРН [2]. Сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости признаются как актуальные сведения, если не требуют дополнительного подтверждения. Однако в отношении довольно большого числа объектов недвижимости статус таких объектов недвижимости определен, как «актуальные, ранее учтенные». Запись «актуальные, ранее учтенные» присваивается объектам недвижимости, которые ранее были учтены в ГКН (Государственном кадастре недвижимости) и имели статус «ранее учтенные», после чего были зарегистрированы в ЕГРН (единый государственный реестр недвижимости). В отношении таких объектов недвижимости встречается довольно большое количество ошибок в описании местоположения границ, либо же земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет вовсе без координат его границ. На сегодняшний день сведения ЕГРН актуализируются с каждым днем, однако вопрос о разработке методики по совершенствованию и быстроты внесения актуальных сведений остается открытым [4].

Целью настоящей работы является анализ проблем государственного кадастрового учета земельных участков на территориях СНТ с целью совершенствования процедуры их государственного кадастрового учета.

Объектом исследования являются территории садоводческих некоммерческих товариществ, расположенных в Томском районе Томской области. В настоящей статье были проанализированы документы для следующих садоводческих товариществ: СНТ «Фрезер» (Томский район, Богашесвкое сельское поселение), СНТ «Надежда ТЭМЗ» (Томский район, Богашевское сельское поселение), СНТ «Петрово 1» (Томский район, Зоркальцевское сельское поселение).

Территории исследуемых объектов расположены на землях сельскохозяйственного назначения.

Методы и материалы

Для достижения поставленной цели в ходе разработки проектной документации были использованы данные геодезической съемки, ортофотопланы на исследуемые территории товариществ, генеральные планы СНТ, государственные акты на земельные участки, свидетельства на право собственности, планшеты и т.д. Аналогичные данные требуются при подготовке документов, необходимых для постановки земельных участков на кадастровый учет (межевых планов) [1].

На данный момент основанием для внесения местоположения границ земельного участка является, подготовленный кадастровым инженером межевой план. В межевой план вносятся все основные характеристики о земельном участке. Подготовить межевой план для земельного участка, расположенного на территории СНТ возможно на основании утвержденного проекта межевания территории. Проект межевания территории – это документ по планировке территории, который разрабатывается только в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий с целью определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков; установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий и т.д. Однако, при разработке проектов межевания территории на территорию садоводческого товарищества неоднократно встречается ряд проблем, связанных с ошибками в местоположении границ земельных участков [5].

В настоящей статье был проведен анализ наиболее часто встречающихся проблем при подготовке проектов межевания для территорий нескольких садоводческих товариществ, расположенных в Томской области: СНТ «Надежда», СНТ «Фрезер», СНТ «Петрово 1». Было выявлено что, на территории СНТ «Фрезер» расположено 199 земельных участков, сведения о 32 земельных участках внесены в ЕГРН, из них 20 – имеют статус ранее учтенный, 12 – имеют статус учтенный. При разработке проекта межевания были выявлены пересечения границ в отношении 10 земельных участков и отлет в отношении двух земельных участков. Для СНТ «Надежда» были обнаружены следующие ошибки в местоположении границ земельных участков: разворот земельного участка, чересполосица и отлет. Подобные проблемы характерны и для СНТ «Петрово 1». В результате анализа были классифицированы проблемы, возникающие при разработке проекта межевания территории (рис. 1).

В вышеприведенной классификации используются такие понятия, как «чересполосица», «отлет», «разворот земельного участка» и т.д. Толкование данных понятий не определено в Федеральных законах и иных нормативно-правовых актах в области земельных отношений, однако кадастровые инженеры часто используют данные понятия при подготовке межевых планов по уточнению границ земельных участков и исправлению реестровых ошибок. Понятие «чересполосица» упоминается в статье 11 ЗК РФ, однако понятие данного термина не при-

ведено в ЗК. Для оптимальной работы при выполнении кадастровых работ, связанных с уточнением границ земельных участков, а также с исправлением ошибок в местоположении границ земельных участков предлагается расширить понятийную базу ЗК РФ и дополнить ее вышеприведенными понятиями [6].

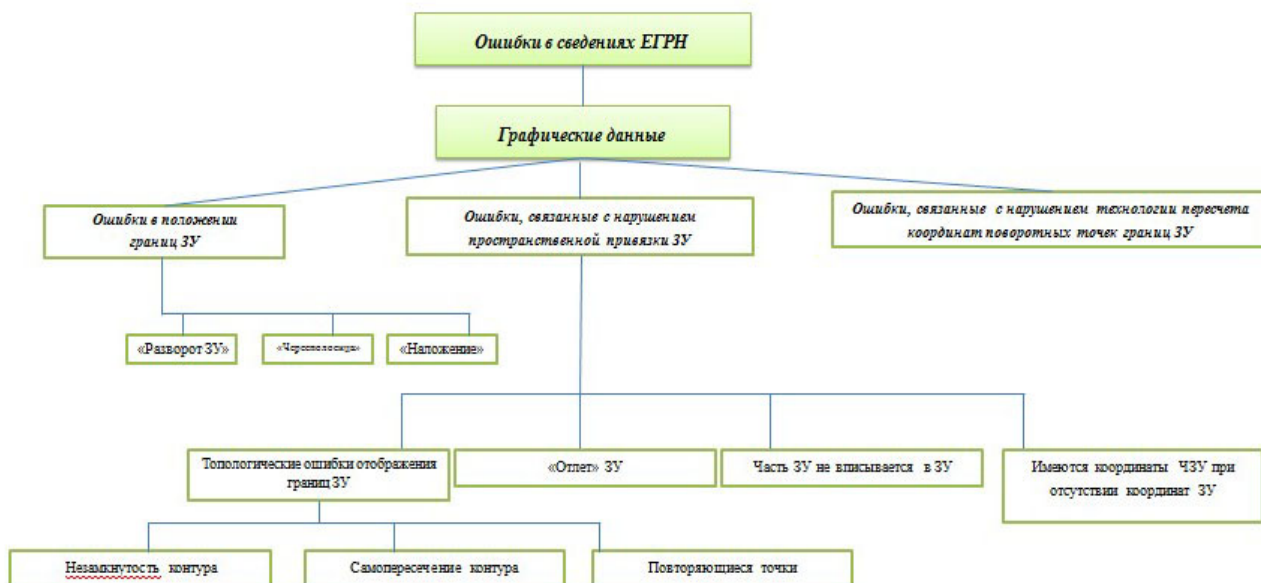


Рис. 1. Классификация ошибок в графических данных сведений ЕГРН

Согласно анализу проблем и тем понятиям, которые используются в кадастровой практике, предлагается определить следующие понятия и их определения:

«Чересполосица» – отсутствие как минимум двух общих точек с одинаковыми координатами между смежными земельными участками.

«Наложение границ» - наличие пересечения границ, в случае, когда один земельный участок занимает более 10% площади другого земельного участка.

«Разворот земельного участка» - несоответствие координат поворотных точек границ земельного участка и конфигурации земельного участка с сохранением исходной площади.

«Отлет земельного участка» - несоответствие фактического положения границ земельного участка на местности его положению в сведениях, содержащихся в ЕГРН.

Впоследствии при подготовке межевых планов выявленные проблемы могут затянуть процесс постановки на кадастровый учет земельного участка.

Проблема пересечения части границы смежного земельного участка на территории СНТ встречается довольно часто. Рассмотрим подробнее подготовку межевого плана по уточнению границ земельного участка и одновременным уточнением части границы смежного земельного участка, технологическая схема этой процедуры представлена на рис. 2.

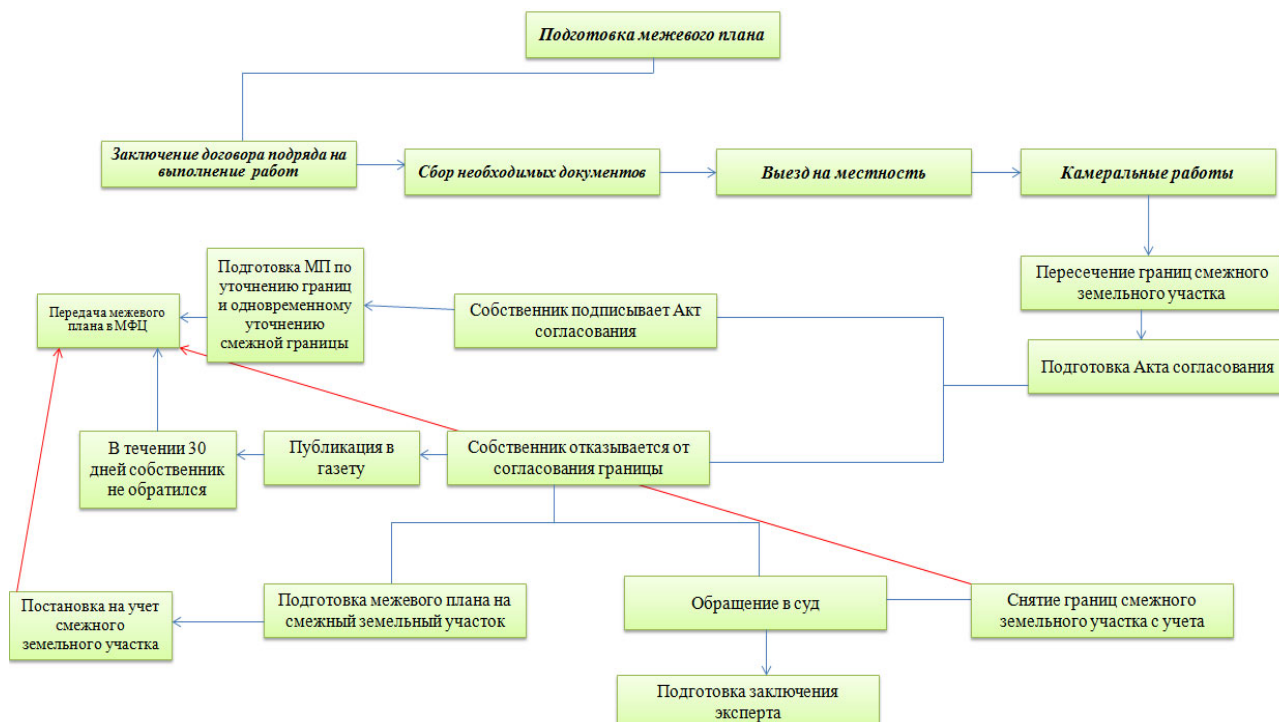


Рис. 2. Технологическая схема подготовки межевого плана с одновременным уточнением смежной границы земельного участка

Согласно вышеприведенной схеме, в случае пересечения границ смежного земельного участка процесс подготовки межевого плана может занять не только большое количество времени, но и быть финансово затратным [7].

Для оптимизации выполнения процесса постановки на кадастровый учет земельных участков в 2015 году в Федеральный закон 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» были введены комплексные кадастровые работы, которые в том числе могут проводиться на территории садоводческих товариществ.

Комплексные кадастровые работы (ККР) – это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства [1].

На сегодняшний день комплексные кадастровые работы в отношении территорий садоводческих некоммерческих товариществ не нашли широкого распространения. За время вступления в силу изменений настоящего закона ФЗ-221 комплексные кадастровые работы в отношении территорий СНТ, расположенных в Томской области проводились один раз в СНТ «Ключи», поэтому вопрос об оптимизации данного процесса стоял довольно остро на протяжении четырех лет [8]. В 2019 году в силу вступил Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 17.06.2019 N 150-ФЗ в котором был рассмотрен вопрос оптимизации проведения таких работ, в том числе

на территориях СНТ [9]. Однако и на сегодняшний день ККР широкого распространения не нашли.

Для совершенствования проведения ККР на территории СНТ предложен механизм, представленный на рис. 3.

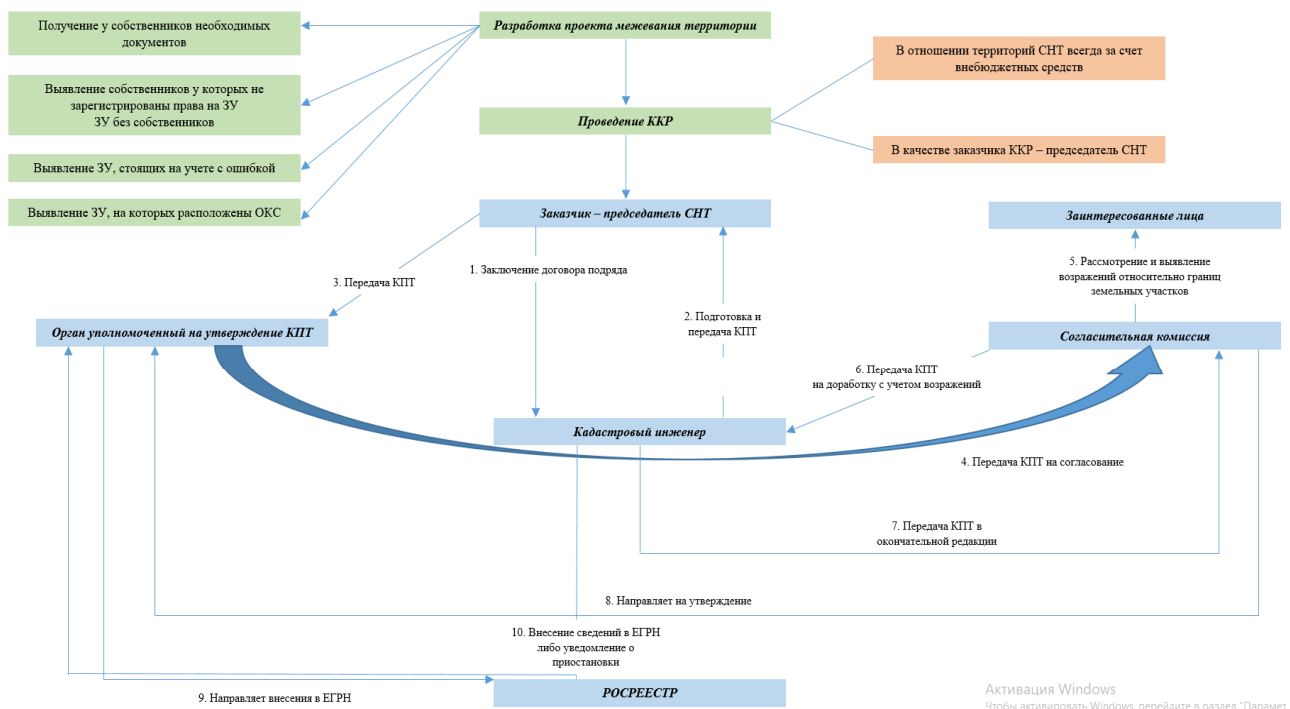


Рис. 3. Предложения по оптимизации процедуры проведения ККР на территории СНТ [11]

До начала проведения комплексных кадастровых работ необходимо подготовить и утвердить проект межевания территории. Это позволит сократить время на поиск правоустанавливающих и иных документов, выявить местоположение объектов недвижимости, стоящих на учете с ошибкой и иных других проблем, представленных на схеме. В качестве заказчика кадастровых работ, проводимых на территории СНТ, должен выступать председатель СНТ, что сократит время поисков собственников земельных участков. Так же комплексные кадастровые работы на территории СНТ предлагается проводить в том числе только за счет внебюджетных средств, поэтому на первый этап с получением ответа от органа местного самоуправления об отсутствии запланированного выполнения ККР не требуется [10].

Заключение

Таким образом, в настоящей статье приведены актуальные проблема кадастрового учета земельных участков, расположенных на территории садоводческих товариществ, установлены причины возникновения данных проблем, предло-

жена их классификация, а так же предложены рекомендации по улучшению процедуры проведения комплексных кадастровых работ. В настоящей статье предложена усовершенствованная схема проведения процедуры комплексных кадастровых работ на территории СНТ.

В настоящее время на территориях СНТ встречается довольно большое число реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков, что в свою очередь затрудняет процесс постановки на кадастровый учет других земельных участков. В настоящей статье предложена классификация ошибок в графических данных сведений ЕГРН. Так же предложено толкование данных понятий, что в свою очередь расширит понятийную базу и даст более подробное описание проблем, связанных с неверным местоположением границ земельных участков. Вышеупомянутые проблемы могут не только затянуть процесс постановки на кадастровый учет земельных участков, но и быть финансово затратным. Оптимальным решением вышеприведенных проблем является процедура проведения комплексных кадастровых работ. Однако, на сегодняшний день, как показывает практика, данная процедура работ не распространена на территории Томской области, что в свою очередь, приводит к необходимости улучшения данной процедуры и поиску мероприятий по их оптимизации [11].

Одним из главных причин отсутствия проведения комплексных кадастровых работ на территории Томской области является финансирование данной процедуры. Однако, это не ключевая проблема проведения процедуры ККР. В настоящей статье предложены меры по устранению выявленных проблем, а так же усовершенствованная процедура их выполнения с целью оптимизации их проведения, а так же качества выполнения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 N 221-ФЗ // Собрание законодательства Томской области. – 2020. – № 7/3 (125).
2. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства Томской области. – 2021. – № 5/7 (136).
3. П.С. Рыбалко, Н.О. Митрофанова Актуальные проблемы при ведении Единого государственного реестра недвижимости – 2019. – Вып. 5 (52) – с. 269-275
4. Batin P.S., Dubrovskii A.V., Runkovskaya G.A. Classification of types of register mistakes and reasons of their low identification. Interekspo Geo-Sibir'. 2017, 3 (2): 82–86. [In Russian].
5. Шаповалов Д.А., Хабаров Д.А. Проблемы и пути решения рационального использования земель сельскохозяйственного назначения // Землеустройство кадастр и мониторинг – 2020 – Вып. 7 (7) – С. 31-35.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года N 136-ФЗ// Собрание законодательства Томской области. – 2015. – № 7/2 (127).
7. Кононенко Т.В., Разработка рекомендаций по организации и подготовке проектов межевания на территории садоводческих товариществ Томского района– 2019. – Вып. 3 (47) – с. 47-50.
8. М.В. Литвиненко, Практические аспекты исправления реестровых ошибок при наложении границ нескольких смежных земельных участков – 2018 – Вып. 5 (62) – с. 530-535.

9. Федеральный закон от 17 июня 2019 г. № 150-ФЗ “О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности" // Собрание законодательства Томской области. – 2019. – № 5/7 (131).

10. Горюнова О.И., Комплексные кадастровые работы, как способ исправления кадастровой ошибки в сведениях Государственного кадастра недвижимости – 2016 – Вып. 8 (30) – с. 266-270.

11. Батин П.С., Дубровский А.В., Рунковская Г.А. Классификация видов реестровых ошибок и причин их низкого выявления // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2017. Т. 3. № 2. С. 82–86.

© К. И. Чалдаева, 2021