

Межевание земельных участков: современное состояние, проблемы и тенденции его развития

Д. Е. Семенова^{1}, И. А. Гиниятов¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: dariaivnv@yandex.ru

Аннотация. Межевание земельных участков на сегодняшний день, является обязательной процедурой при постановке земельных участков на государственный кадастровый учет и дальнейшую регистрацию прав на них. При этом процедура осуществления межевания земельных участков, как правило, сопровождается возникновением целого ряда проблем, связанных с контролем выполнения работ, техническим взаимодействием кадастровых инженеров с органом регистрации прав и дальнейшим использованием сведений Единого государственного реестра недвижимости. Исходя из вышеизложенного, целью данной работы стало рассмотрение современного состояния межевания земельных участков и выявление основных проблем, с которыми приходится сталкиваться кадастровым инженерам при проведении межевания. В ходе работы были предложены мероприятия, направленные на решение перечисленных проблем и на их основе определены основные тенденции развития процедуры межевания земельных участков.

Ключевые слова: межевание земель, межевания земельных участков, кадастровый инженер, Единый государственный реестр недвижимости, кадастр, контроль

Surveying of land plots: current state, problems and trends of its development

D. E. Semenova^{1}, I. A. Giniyatov¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: dariaivnv@yandex.ru

Abstract. Surveying of land plots today is a mandatory procedure when placing land plots on state cadastral registration and further registration of rights to them. At the same time, the procedure for surveying land plots, as a rule, is accompanied by a number of problems related to the control of work, the technical interaction of cadastral engineers with the registration authority and the further use of information from the Unified State Register of Real Estate. Based on the foregoing, the purpose of this work was to consider the current state of land surveying and identify the main problems that cadastral engineers have to face when conducting land surveying. In the course of the work, measures were proposed aimed at solving the listed problems and, on their basis, the main trends in the development of the land surveying procedure were identified.

Keywords: land surveying, land surveying, cadastral engineer, Unified State Register of Real Estate, cadaster, control

Введение

Для того, чтобы использовать земельные ресурсы необходимо иметь точное представление о конфигурациях и морфометрических параметрах отдельных участков земли. Это необходимо при любом виде операций по купле–продаже,

при возведении жилых домов и промышленных объектов, при прокладке коммуникаций и строительстве дорог. Для точного определения границ, площадей и размеров земельных участков проводится комплекс инженерно–геодезических мероприятий, объединённых под общим названием «межевание земель»[1].

Вовремя и правильно проведенное межевание земельного участка помогает избежать собственнику проблем и споров, касательно границ земельного участка, а также помогает поставить земельный участок на кадастровый учет, чтобы закрепить право собственности на этот участок. Если данные о недвижимости внесены в кадастр, то государство выступает в роли гаранта, подтверждающего право на объект и его распоряжение.

Основные споры у собственников земельных участков возникают с наложением уточняемых границ земельного участка на соседний участок.

Самым неприятным может оказаться, что при уточнении границ земельного участка возведенное строение на этом участке пересекает границы соседнего земельного участка либо не соблюдены отступы от границ земельного участка, установленные действующим законодательством [2].

В данной ситуации спор придется решать в судебном порядке и по результатам решения суда возведенное строение необходимо будет снести.

Важно понимать, что самовольное занятие земельного участка или его части несет за собой ответственность, так как это является нарушением земельного законодательства.

Уточнение границ земельных участков имеет пользу не только для физических лиц, но и для государства и регионов в целом. Для государства плюсом является налогообложение и пополнение бюджета, а также поддержание развития федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), в которой содержатся сведения о всех объектах недвижимости на территории России и их собственниках. Эта электронная база позволяет физическим, юридическим лицам и органам власти оперативно получать информацию об основных характеристиках объектов недвижимости.

Для регионов межевание земельных участков необходимо для повышения инвестиционной привлекательности и освоения земель.

Межевание земельных участков проводит кадастровый инженер. В его обязанности входит провести ряд специальных исследований и измерений и на их основе составить пакет документов, набор карт и планов, а также закрепить границы земельных участков специальными межевыми знаками.

Исходя из вышеизложенного, целью данной работы является рассмотрение основных проблем, возникающих при проведении межевания земельных участков и выработка предложений по их преодолению и дальнейшему развитию процесса межевания земельных участков.

МЕТОДЫ И МАТЕРИАЛЫ

Есть ряд проблем, с которыми сталкиваются кадастровые инженеры в отношении межевания земельных участков.

Первая проблема – это несовершенство законодательства в области кадастра, несмотря на то, что оно постоянно меняется [3].

Некоторые пункты законов неудобны в работе на практике и содержат противоречивые подходы и нормы.

Если рассматривать приказ Росреестра № П/0393 [4], то можно столкнуться с такой проблемой, при контроле межевания, как определение средней квадратической оценки площади здания, сооружения, помещения или машино–места.

Проблема заключается в том, что согласно приказу №953 [5] в форме технического плана не предусмотрен пункт, включающий в себя сведения об определении средней квадратической оценки площади здания, сооружения, помещения или машино–места.

Закон №218 – ФЗ [6] в пункте 13 утверждает, что форма и состав технического плана являются едиными и устанавливаются органом нормативно– правового регулирования.

Вторая проблема – это усечение прав и полномочий кадастровых инженеров, которые необходимы им для исполнения своих функций [3].

В большинстве случаев кадастровый инженер не является заявителем при подаче документов на государственный кадастровый учет. Это приводит к тому, что кадастровый инженер сталкивается с трудностями при получении сведений (выписок из ЕГРН, копии межевых планов и т.д.), необходимых для выполнения межевания земельных участков, и не может получить информацию о результатах ранее поданных заявлениях в Росреестре.

Третья проблема – это сбои и недочеты в работе программно–технического комплекса ЕГРН. Технические проблемы создает несовершенство «Личного кабинета кадастрового инженера», что приводит к сложностям для нормальной, бесперебойной работы специалистов отрасли [3]. Например, необходимо доработать механизмы автоматизированной проверки документов: межевой план, технический план, акт обследования. Также необходимо наладить обратную связь в «Личном кабинете кадастрового инженера» с технической поддержкой и органами регистрации прав, чтобы оперативно получить ответы на возникающие вопросы.

Четвертая проблема – это большой объем бумажного документооборота в кадастре. Документы на бумажных носителях значительно увеличивают сроки осуществления межевания земельных участков. Особенно это важно для субъектов Российской Федерации, где имеются логистические особенности, такие, как большие расстояния между населенными пунктами, плохая транспортная доступность. Ежегодно в Росреестре образуется более 11 миллионов кадастровых дел на бумажных носителях.

Чтобы решить ряд проблем, с которыми сталкиваются кадастровые инженеры, необходимо воспользоваться следующими предложениями совершенствования межевания земельных участков:

– развитие конструктивного взаимодействия между государственными органами и профессиональным сообществом кадастровых специалистов, то есть создание единой схемы проведения межевания земельных участков;

– развитие программно – технического комплекса ведения ЕГРН. Полное соединение базы данных ЕГРН с сервисом «Личный кабинет кадастрового ин-

женера». Доработать функции проверки подготовленных документов и отслеживания всего процесса постановки на кадастровый учет. Наладить связь между кадастровым инженером и органами регистрации прав, технической поддержки сервиса. Сделать проверку подготовленных документов для кадастровых инженеров бесплатной;

- полный отказ от бумажного документооборота;

- упрощение оформления прав граждан на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости с целью выполнения межевания земельных участков за несколько дней.

Основными проектами по развитию кадастра являются:

- Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2020 г.)»;

- проект «Стоп – бумага» [10].

Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2020 г.)» была утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 10 октября 2013 года № 903 [7].

Задачами Федеральной целевой программы являются:

- 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 указанных информационных ресурсов для обеспечения инвестиционной привлекательности и повышения эффективности налогообложения недвижимости [7].

Проект «Стоп–бумага» предполагает переход на безбумажный документооборот в работе ведомства к 2024 г.

Проект «Стоп – бумага» направлен на переход к электронному документообороту, создание цифрового архива и минимизации количества хранимой на бумажных носителях информации, что позволит увеличить скорость предоставления государственных услуг.

В электронном виде будет осуществляться ведение реестровых дел (в том числе открытых до 1 января 2017 г. кадастровых дел). Изменение порядка приема новых документов – все документы на бумажных носителях будут отправляться обратно заявителю после их перевода в электронный вид и проведения на их основании учетно – регистрационных действий. Подписание документов в электронном виде будет осуществляться усиленной квалифицированной электронной подписью [10].

Еще один положительный момент в развитии межевания земельных участков – это доступность выполнения комплексных кадастровых работ (ККР), что значительно приводит к повышению спроса межевания земельных участков.

С 23 марта 2021 года частные лица могут выступать заказчиками проведения ККР, согласно Федеральному закону № 445–ФЗ [8]. Это могут быть представители садовых и жилищных товариществ, гаражных кооперативов, жители коттеджных поселков и другие заинтересованные лица [9]. Закон позволит существенно сократить стоимость выполнения ККР для частных лиц.

Полные и точные сведения в ЕГРН позволят выстроить эффективное управление земельными ресурсами, создавать новые цифровые сервисы, оказывать услуги гражданам на качественно новом уровне.

Заключение

В данной статье рассмотрены основные проблемы, имеющие место при проведении межевания земельных участков, и предложены пути совершенствования проведения межевания земельных участков.

Межевание земельных участков – важная процедура для ведения ЕГРН, потому что правильная и достоверная информация об объектах недвижимости помогает оптимизировать процессы работы со сведениями об этих объектах.

Уточнение границ земельных участков помогает физическим лицам избежать судебных и налоговых споров, государству поддерживать налогооблагаемую базу, а регионам помогает повысить инвестиционную привлекательность.

Для эффективного и успешного выполнения комплекса работ по межеванию земельных участков необходимо решить проблемы, с которыми сталкиваются кадастровые инженеры. Решение вышеуказанных проблем поможет кадастровым инженерам выполнять межевание земельных участков в кратчайшие сроки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Межевание земель. Геодезические технологии при межевании земель [Электронный ресурс]. URL: <https://geo.madpo.ru/mezhevanie-zemel-geodezicheskie-tehnologii-pri-mezhevani-zemel/>.

2. Нарушение границ земельного участка [Электронный ресурс]. URL: <https://www.eduklgd.ru/bankrotstvo/narushenie-granits-zemelnogo-uchastka.html>.

3. Три года саморегулирования в сфере кадастра: итоги и проблемы [Электронный ресурс]. URL: <https://www.np-okirt.ru/kadaastrovomu-inzheneru/stati/tri-goda-samoregulirovaniya-v-sfere-kadastra-itogi-i-problemy/>.

4. Приказ от 23 октября 2020 г. N 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» [Электронный ресурс]. URL: <https://pbprog.ru/regulation-docs/113254/>.

5. Приказ от 18 декабря 2015 года N 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/42032797>.

6. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218–ФЗ [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.

7. Постановление от 10 октября 2013 года № 903 О федеральной целевой программе "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)" [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/499050496>.

8. Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 22.12.2020 № 445–ФЗ [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371691/.

9. Новый закон для дачников: как провести комплексные кадастровые работы [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/6059a0b59a7947c1d7db1067>.

10. Стартовал проект цифровизации «Стоп бумага!» [Электронный ресурс]. URL: <https://kola.mfc51.ru/startoval-proekt-tsifrovizatsii-stop-bumaga/>.

© Д. Е. Семенова, И. А. Гиниятов, 2022