

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

УДК 332.54

Постановка земельного участка на кадастровый учет

© Бадеева Виктория Цыдындоржиевна

магистрант 2-го курса,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

E-mail: badeeva-viktoriya@mail.ru

Статья посвящена некоторым аспектам правового регулирования постановки земельного участка на кадастровый учет. Автором рассмотрены правовые акты, регламентирующие государственный кадастровый учет объектов недвижимости, государственную регистрацию прав на них, общую характеристику процедуры выполнения кадастровых работ. В соответствии с необходимостью межевания и последующей постановкой на кадастровый учет объектов недвижимости возникает вопрос об определении местоположения границ земельного участка. В некоторых случаях возникают спорные ситуации в установлении той или иной границы. Отмечается, что проблема изучения «истории» формирования земельного участка при определении его границ приводит к возникновению препятствий в пользовании своей недвижимостью для собственника и невозможности формирования актуальных данных Единого государственного реестра недвижимости в земельном законодательстве. Изучена статистическая информация Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в части отказов осуществления процедуры кадастрового учета. Автор предлагает добросовестно кадастровым инженерам относиться к осуществлению кадастровых работ и выполнять свои обязательства перед заказчиками.

Ключевые слова: земля; земельный участок; объект недвижимости; межевание; формирование земельного участка; кадастровый учет; определение границ земельного участка; кадастровый инженер.

В целях развития земельно-рыночных отношений и рационального управления землепользованием в России необходима полная и достоверная информация о количественном и качественном состоянии земель, их распределении по формам собственности, а также экономическая оценка земельных участков. Для получения таких актуальных данных на территории Российской Федерации Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — 218-ФЗ) предусмотрено создание единой информационной базы, содержащей сведения об учтенном недвижимом имуществе, а также о зареги-

стрированных правах на такое имущество и их правообладателях. Такие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) посредством государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них по результатам кадастровых работ¹.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее — 221-ФЗ) к кадастровой деятельности (кадастровые работы) относятся работы в отношении объектов недвижимости, обеспечивающие подготовку необходимых для государственного кадастрового учета (кадастровый учет) документов. При этом только кадастровый инженер обладает правом осуществлять все кадастровые работы².

Кадастровые работы выполняются путем проведения нескольких этапов. Согласно статье 35 221-ФЗ основанием для выполнения кадастровых работ является заключение кадастровым инженером и заказчиком договора подряда на их выполнение.

На подготовительном этапе осуществляется сбор и изучение уже имеющихся документов, таких как: кадастровый план соответствующей территории, планово-картографические материалы, градостроительная документация, правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы, а также сведения об исходной геодезической основе.

В процессе полевых работ производится определение участка на местности. Он заключается в составлении предварительной схемы расположения земельного участка; уведомлении лиц, права которых могут быть затронуты при осуществлении кадастровых работ; определении местоположения границ земельного участка путем проведения геодезической съемки; в согласовании полученного местоположения границ земельного участка с заинтересованными лицами.

В заключении на камеральном этапе осуществляется обработка всех полученных данных и составление межевого плана [2, с. 102].

Так, при проведении межевания и последующего внесения в ЕГРН земельного участка, он устанавливается в качестве индивидуально определенной вещи со своими индивидуальными характеристиками. Зачастую в указанных правовых документах содержится информация только об одной количественной характеристике земельного участка — это его площадь. Однако, этого бывает не достаточно при установлении местоположения границ земельного участка.

¹ О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.

² О кадастровой деятельности: федер. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

При отсутствии правовых документов либо соответствующих им планов на земельные участки необходимо проводить исследование документов, которые содержат линейные размеры и конфигурацию границ участков при образовании либо пятнадцатилетней давности, карты-планы или фото-планы (на данный момент более актуальный ресурс).

По мнению К. А. Юрченко, наиболее распространённый пример межевания — это установление границ домовладения, существование которого без определенных границ земельного участка невозможно [5, с. 66]. Следовательно, на момент его образования (согласно правоустанавливающим документам) или на момент существования границ пятнадцать и более лет имелись какие-либо границы земельного участка, которые и будут являться на рассматриваемый период времени его фактическими границами

В этой связи для ответа на вопрос об определении границы на конкретный момент времени требуется необходимость в исследовании истории формирования и последующего изменения границ земельного участка. Такую «историю» по земельным участкам при домовладении возможно исследовать при наличии следующей документации, содержащей индивидуальные характеристики земельного участка:

- планы муниципального унитарного предприятия технической инвентаризации и объектов недвижимости (МУПТИ и ОН либо БТИ) — данные инвентарных дел;
- кадастровые планы земельных участков — данные кадастровых дел;
- абрисы, соответствующие исходным планам домовладений.

В свою очередь, чтобы установить необходимую границу, каждый набор вышеуказанной документации требует определенного качества исполнения, а именно:

- в случае данных технической инвентаризации необходимо, чтобы в планах наряду со схемой застройки земельного участка и размерами границ, имелись привязки строений до межевых границ земельного участка (расстояния от стен строений до границ);
- абрисы, помимо основных размеров, могут содержать и второстепенные, которые не были перенесены на план, но имеющие значение при установлении границы (диагональные привязки углов строений до изломов межевой границы);
- планы должны иметь определенный масштаб (как правило, это М1:200 или М1:500).

Следовательно, при формировании межевого плана объекта недвижимости необходимо по возможности использовать все источники информации, чтобы в итоге межевания участок был сформирован правильно, без искажения реальной ситуации [1, с. 248]. Кроме этого, при возникновении споров и проведении землеустроительных экспертиз с целью установления истины по делу также необходимо отследить всю цепочку трансформации границ, если они имели место.

Возникает вопрос, как поступить, если исходных данных с необходимым набором информации по границе просто нет, а «история» по земельному участку не сформирована либо утеряна? Например, при формировании земельного участка кадастровый инженер не имеет возможности завершить начатые межевые работы по постановке на учет земельного участка домовладения в связи с возникновением спора. Правовые документы содержат минимальную информацию о площади смежных участков. Только с помощью сохранившихся исторических документов было бы возможным указать на ее истинное местоположение, но таковых нет [3, с. 99, 101–102]. Не поставленный на кадастровый учет земельный участок не существует как объект недвижимости и совершение сделок с ним невозможно [4, с. 114].

Вместе с тем в соответствии со статистическими данными Росреестра отказы в осуществлении процедуры кадастрового учета могут быть вследствие ряда ошибок самих кадастровых инженеров, а именно:

1) Отсутствуют разделы, подлежащие обязательному включению в состав межевого плана, такие как: общие сведения о кадастровых работах, исходные данные, сведения о выполненных измерениях и расчетах, чертеж земельных участков и их частей, схема расположения земельного участка.

2) Не указан или указан неверно вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

3) Отсутствуют сведения о предельных размерах согласно виду разрешенного использования земельного участка.

4) Ошибки при составлении раздела «Акт согласования местоположения границ земельного участка» (не указывается должность представителя юридического лица, не проставляется дата согласования, не корректно указываются кадастровые номера смежных земельных участков).

5) Отсутствуют сведения Государственной геодезической сети, указаны сведения менее чем о трех пунктах ГГС или ОМС, использованных при выполнении кадастровых работ.

Согласимся с мнением ученых Д. А. Коваль, Р. Б. Натах и К. А. Белокур, в том, что выявление такого рода ошибок ведет к приостановлению учетно-регистрационных действий в отношении земельных участков, что влечет за собой увеличение сроков кадастрового учета в отношении конкретного объекта, несвоевременному внесению сведений в ЕГРН или даже к срыву сделок с земельными участками [2, с. 107].

Таким образом, существующая проблема изучения «истории» формирования земельного участка при определении его границ приводит к возникновению препятствий в пользовании своей недвижимостью для собственника и невозможностью формирования актуальных данных ЕГРН. Проведение кадастровых работ в отношении земельных участков позволяет устранять пробелы в ЕГРН относительно внесенных сведений об

объектах недвижимости, вовлекать в оборот новые объекты недвижимого имущества, что способствует развитию рынка недвижимости и системы налогообложения. Законодательство РФ в сфере кадастровой деятельности постоянно совершенствуется, однако, отказы и приостановления процедуры государственного кадастрового учета по различным основаниям имеют место и на сегодняшний день. Поэтому по результатам анализа статистических данных Росреестра можно сделать вывод, что сами кадастровые инженеры должны более добросовестно относиться к осуществлению кадастровых работ и выполнять обязательства перед заказчиками.

Литература

1. Гура Д. А., Пилюшенко А. В. Проблемы при образовании земельных участков в результате выдела в счет земельных долей // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: материалы всерос. науч.-практ. конф. Краснодар, 2019. С. 240–248.
2. Коваль Д. А., Натах Р. Б., Белокур К. А. Проведение кадастровых работ с целью постановки земельного участка на кадастровый учет // Студенческие научные работы землеустроительного факультета: материалы междунар. студенч. науч.-практ. конф. / отв. за вып. И. В. Соколова. Краснодар, 2019. С. 102–107.
3. Никулина А. А., Никулин А. А., Хаметов Т. И. Проблема исследования историй формирования земельных участков при определении их границ // Вектор экономики. 2019. № 1(31). С. 98–106.
4. Панфёров Е. А. Правовое регулирование вопросов градостроительного зонирования // Экономика и бизнес: теория и практика. 2019. № 2. С. 111–114.
5. Юрченко К. А. Выдел земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения // Актуальные проблемы устойчивого экономического развития Российской Федерации: материалы всерос. науч.-практ. конф. 2017. С. 66–70.

THE LAND REGISTRATION ON CADASTRAL REGISTRATION

Badeeva Victoria Tsydypdorzhievna
Cand For a Master's Degree, Law Faculty,
Buryat State University named after Dorji Banzarov
Russia, 670000, Ulan-Ude, St. Sukhe-Bator, 6
E-mail: badeeva-viktoriya@mail.ru

The article is devoted to some aspects of legal regulation of the registration of a land plot by cadastral registration. The author examined the legal acts governing the state cadastral registration of real estate, state registration of rights to them, a general description of the procedure for performing cadastral works. In accordance with the need for land surveying and subsequent cadastral registration of real estate, the question arises of determining the location of the boundaries of the land. In some cases, controversial situations arise in establishing a particular border. It is noted that the problem of studying the «history» of the formation of the land when determining its boundaries leads to obstacles in the use of their real estate for the owner and the inability to generate relevant data from the Unified State Register of Real Estate in land legislation. The statistical information of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography was studied regarding the refusals to implement the cadastral registration procedure. The author suggests that cadastral engineers be conscientious about cadastral work and fulfill their obligations to customers.

Keywords: land; real estate; land surveying; the formation of the land; cadastral registration; the definition of the boundaries of the land; cadastral engineer.