

УДК 332.334

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

*Цаповский В. А., студент, тел. 8 (906) 391-11-18, Tsapovskii99@mail.ru
Научный руководитель – ст.препод. Цаповская О. Н.
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ, Ульяновск, Россия*

Ключевые слова: *земельные участки, наложение границ, кадастр, государственная регистрация.*

В данной статье рассматриваются проблемы и перспективы ведения кадастра на современном этапе.

Создание современной кадастровой системы, содержащей сведения обо всех законно используемых земельных участках, играет важнейшую роль при решении вопросов регистрации прав на землю и перехода этих прав, планирования, налогообложения, предупреждения и решения земельных споров, развития финансового рынка, основу которого составляет использование недвижимого имущества в качестве обеспечения кредитов, решении иных задач, стоящих перед государством и административными образованиями. [1, 2]

Согласно научно-техническим публикациям, одной из главных проблем кадастра является его незавершенность. Основной серьезной причиной сбора и внесения кадастровой информации в Государственный реестр являются проблемы наложения границ земельных участков друг на друга в процессе их постановки на государственный кадастровый учет или их пересечения с границами муниципального образования. На данный момент встречается много спорных ситуаций между правообладателями земельных участков, связанные с наложением границ их земельных участков друг на друга.

Данная негативная ситуация обусловлена следующими факторами:

1. Точность пунктов опорной межевой сети не достаточна для выполнения координирования характерных точек вновь образованных земельных участков.
2. Средние квадратические ошибки характерных точек, определяющие на местности положение земельных участков, получены с точностью, не соответствующей требованиям нормативных документов.
3. При проведении кадастровых работ в отношении вновь образуемых земельных участков орган кадастрового учета (кадастровая палата) не требует от кадастровых инженеров материалов, подтверждающих качество выполненных работ по координированию характерных точек.
4. Характерные точки ранее поставленных на ГКУ земельных участков за координированы с грубыми ошибками. В ряде случаев кадастровые инженеры используют картометрический способ определения координат

без проверки, когда картографическая основа не обеспечивает заданной точности, а в соответствующей форме межевого плана прописывается только нормативная точность определения координат.

5. Изменение системы координат территориального образования, когда ранее учтенные земельные участки были закоординированы в одной, а вновь образуемые – в новой системе координат.

Перечисленные недостатки, согласно действующему законодательству, обуславливают приостановления и отказы в кадастровом учете объектов недвижимости. Согласно материалам обследования, доля приостановлений и отказов в государственном кадастровом учете составляет в среднем по региону от 3 до 11 %. Это весьма значимая величина, определяющая не только удлинение процесса оформления прав на объекты недвижимости, но и формирование налогооблагаемой базы. [3,4]

В основе регулирования государством прав собственности и недвижимости при организации кадастрового учета и всей кадастровой деятельности стоят кадастровые отношения. Все это несет в себе получение нужной определенной кадастровой информации, которую формируют специалисты с квалификацией кадастрового инженера.

Понятие ошибок тоже связано с «кадастром», ранее они назывались кадастровые ошибки. В настоящий момент имеет название реестровой ошибки. С 1 января 2017 года в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года № 218-ФЗ словосочетание «кадастровая ошибка» заменена «реестровой ошибкой». Новое определение имеет более понятный смысл и вносит больше ясности в перечень документов, в составе которых она проявляется. Кадастровая ошибка – это воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости. Реестровая ошибка – это воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Выполняя комплекс кадастровых работ, как и в любой другой деятельности не обходится без ошибок. Они подразделяются на реестровые (кадастровые), технические и правовые.

Все допущенные ошибки в документах, предоставляемых в Едином государственном реестре недвижимости для установления объекта недвижимости,

постановки его на кадастровый учет и регистрации на него прав собственности относятся к реестровым ошибкам.

Любого рода ошибки, связанные с описками, опечатками, грамматическими ошибками и арифметическими вычислениями при оформлении кадастровых сведений в кадастровом учете с несоответствием информации в документальном оформлении относятся к техническим ошибкам.

К правовым ошибкам возможно отнести ошибки того же характера, что и технические. Отличие в том, что правовые ошибки возможны в правоустанавливающем реестре ЕГРН (например, сбои в программном обеспечении) при неверных сведениях в выписке ЕГРН, подтверждающих право собственности на недвижимое имущество.

Образование технических ошибок довольно просто, их устранение занимает небольшой срок (три рабочих дня) по решению самого регистратора, обращению к нему (в ЕГРН) с заявлением заинтересованного лица (его представителя) или по решению суда. Но исправление возможно только при отсутствии каких-либо изменений правового статуса для объектов недвижимости.

С реестровыми ошибками ситуация труднее, потому что все зависит от степени сложности ошибок. Суть заключается в нахождении их в документах, которые оформлял кадастровый инженер. Такими документами являются межевой план, карта-план территории, технический план, акты обследования и всевозможные варианты копий правоустанавливающих или других документов информационного порядка, используемые при регистрации недвижимости в кадастре и найденных в них ошибках.

Уместно заметить, что до введения в действие Федерального закона о землеустройстве земельные участки предоставлялись землепользователям без обязательного определения координат. Тем не менее, кадастровое ведомство, подвергает сомнению не внесенные в базы данных кадастра графические и атрибутивные данные, а сведения, предоставленные во вновь поступающих межевых и технических планах. Такая ситуация парадоксальна, вместе с тем, она соответствует действительности. Устранение создавшейся ситуации возможно в результате выполнения сплошного межевания в пределах структурных единиц территориального образования.

Библиографический список:

1. Нужный, А.И. Земельная реформа и ее роль в развитии земельных отношений в Ульяновской области / Нужный А.И., Хвостов Н.В., Цапковская О.Н., Ларина С.Н. / Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 1 (156). С. 30-35.
2. Провалова, Е.В. Уточнение местоположения границ земельного участка с одновременным исправлением реестровой ошибки в местоположении гра-

- ниц смежных земельных участков / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Гараева Е.В. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 80-87.
3. Цыкина, С.А. Возможности размещения линейных объектов на условиях публичного сервитута / Цыкина С.А., Цаповская О.Н. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 88-90.
 4. Цыкина, Т.А. Дачная амнистия, изменения после 1 марта 2018 года / Цыкина Т.А., Цаповская О.Н. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 91-93.

PROBLEMS AND PROSPECTS THE INVENTORY AT THE PRESENT STAGE

Tsapovskii V. A.

Key words: *land plots, imposition of borders, cadastre, state registration.*

This article discusses the problems and prospects of cadastre at the present stage.