



**ПРАКТИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
PRACTICAL MEASURES FOR THE IMPLEMENTATION OF STATE
CADASTRAL REGISTRATION**

УДК 346.2

Хабарова Ирина Андреевна, кандидат технических наук, доцент кафедры городского кадастра, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова., д. 15), irakhabarova@yandex.ru

Хабаров Денис Андреевич, аспирант, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова., д. 15), khabarov177@yandex.ru

Салимова Анна Сергеевна, магистрант по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», профиль: «Оценка и управление городскими территориями» ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, д. 15), anna-fefilova@rambler.ru

Irina A. Khabarova, candidate of technical sciences, associate professor of the Department of Municipal Cadastre, The State University of Land Use Planning (Kazakova str., 15, Moscow, 105064 Russia), <https://orcid.org/0000-0001-8406-7162>, irakhabarova@yandex.ru

Denis A. Khabarov, graduate student, The State University of Land Use Planning (Kazakova str., 15, Moscow, 105064 Russia), khabarov177@yandex.ru

Anna S. Salimova, graduate student in the direction of preparation 21.04.02 Land management and cadastres. Training profile: Assessment and management of urban areas, The State University of Land Use Planning (Kazakova str., 15, Moscow, 105064 Russia), anna-fefilova@rambler.ru

Аннотация. Рассмотрена методика выполнения кадастровых работ, рассмотрены и проанализированы основные проблемы постановки земельных участков на государственный кадастровый учет. Отмечено, что настоящим законодательством уже предусмотрен ряд механизмов, направленных на решение вышеуказанных проблем, однако некоторые из них нуждаются в уточнении и разработке рекомендаций, в том числе необходим анализ причин приостановлений и отказов в осуществлении государственного кадастрового учета, в целях выявления типичных ошибок, совершаемых кадастровыми инженерами, а также в целях осуществления контроля за деятельностью органов регистрации прав в части правомерности принятия решений о приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета.

Annotation. The authors considered the methodology for performing cadastral works, considered and analyzed the main problems of setting land plots for state cadastral registration. The authors noted that this legislation already provides for a number of mechanisms aimed at solving the above problems, however, some of them need clarification and development of recommendations, including an analysis of the reasons for suspensions and refusals in the implementation of state cadastral registration, in order to identify typical mistakes made cadastral engineers, as well as for the purpose of exercising control over the activities of the bodies for registration of rights in terms of the legality of making decisions on the suspension or refusal to carry out state cadastral registration.

Ключевые слова. государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, кадастровые инженеры, судебные споры, кадастровые ошибки, кадастровые работы.

Keywords. state cadastral registration, state registration of rights, cadastral engineers, litigation, cadastral errors, cadastral works.

Правовую основу проведения кадастровых работ, в том числе регулирования государственного кадастрового учёта (далее – ГКУ) и регистрации прав (далее – ГРП) составляют Конституция Российской Федерации (далее - РФ), Указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ, Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ и иные федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними нормативно-правовые акты РФ.

Актуальность данного исследования обуславливается необходимостью всестороннего анализа проведения кадастровых работ и разработкой предложений.

Отметим, что многие российские и зарубежные ученые уделяли внимание данным вопросам. Однако в работах Кортеевой Л.И., Лебедевой Т.А., Литвиненко М.В., Ершовой М.С., Стекловой Г.А., Мельниковой Е.Б. данный вопрос проработан не в полной мере, чем и были мотивированы исследования, основные результаты которых приведены в настоящей статье[1-3].

Отметим, что Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившим в силу с начала 2017 года, внесены существенные изменения в процедуры государственной регистрации прав (далее – ГРП) и государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) объектов недвижимости [4]. Однако несмотря на то, что указанные изменения действуют уже почти четыре года проблемы, связанные с постановкой на ГКУ все ещё актуальны.

При этом произошедшие изменения затрагивают и порядок постановки на государственный кадастровый учет. Например, у людей, владеющих земельными

участком может возникнуть реальная опасность лишиться своего владения, поскольку участок, непоставленный на кадастровый учет или поставленный не менее пяти лет назад, должен пройти официальную регистрацию в базе данных Единого государственного реестра недвижимости (далее -ЕГРН), т.е. по - сути владелец должен зарегистрировать свой участок на праве собственности, аренды и др. Если же он не выполняет данное требование, земля перейдет в распоряжение муниципалитета. При этом потом решить подобную ситуацию и вернуть назад этот участок будет достаточно трудно и возможно лишь в судебном порядке. Добавим, что значительно пострадают в такой ситуации граждане, которые еще не успели выполнить регистрацию. При рассмотрении конкретного дела суд может решить, что земля не имеет владельца и передать ее муниципалитету, однако владелец может даже не узнать, что имущество больше ему не принадлежит. Даже наличие построек и сооружений любого типа не сможет защитить владельца от изъятия территории. Лишившись своих полномочий, гражданин не сможет продать, подарить или передать по наследству земельный массив [5-7].

Основная сложность процедуры постановки на ГКУ земельного участка состоит не только в обращении в Росреестр для постановки на ГКУ и на ГРП, но и в необходимости обращения к кадастровому инженеру для проведения межевых работ земельного участка. А это и дополнительные расходы. При этом если не поставить недвижимое имущество на ГКУ, то любые сделки с ним будут просто невозможны, а именно: его нельзя будет продать, подарить, сдать в аренду или еще как-либо способом распорядиться им. На таких неучтенных земельных участках нельзя осуществлять строительство, проводить коммуникации и др. [1,8].

Также отметим, что настоящим законодательством уже предусматривается ряд механизмов, направленных на решение существующих проблем в данной сфере. Однако, целесообразно уделить должное внимание и увеличить контроль над следующими вопросами:

1) Анализом причин приостановлений, а также отказов в осуществлении государственного кадастрового учета, в том числе в целях своевременного выявления типичных ошибок, которые допускают кадастровые инженеры (далее – КИ), а также в целях осуществления контроля за деятельностью органов регистрации прав в части правомерности принятия решений о приостановлении или же в отказе в осуществлении ГКУ;

2) Снижением количества возможных приостановлений и отказов в осуществлении государственного кадастрового учета с помощью повышения уровня профессиональных знаний КИ;

3) Непрерывным проведением мониторинга деятельности КИ (в том числе с помощью рейтингов, проведения всестороннего анализа качества их деятельности);

4) Регулярным проведением различных семинаров с КИ, которые осуществляют свою деятельность на территории субъекта РФ;

5) Комплексным анализом и пересмотром деятельности КИ при работе с документами, которые поступают в электронном формате;

6) Обеспечением работы апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении ГКУ;

7) Детальным изучением существующей судебной практики ГКУ земельных участков, а также практики о деятельности КИ.

Всесторонне изучив, проанализировав, внося соответствующие корректировки, направленные на исправление вышеизложенного, становится возможным переход к вопросу разработки рекомендаций и предложений.

При постановке земельных участков на ГКУ целесообразно:

1) Рассмотреть возможность обучения органов регистрации прав основным компетенциям КИ, введение аттестата и ограничений по ошибкам для приостановления или отказа в ГКУ земельного участка, с целью уменьшить вероятность отказа в проведении учета из-за незначительных причин. Также, целесообразно автоматизировать работу сотрудников Росреестра, имеющих

тенденцию к допущению ошибок при внесении сведений в ЕГРН, что приводит к увеличению сроков ГКУ земельных участков.

2) Для снижения количества приостановлений и отказов в ГКУ земельных участков должен быть повышен уровень квалификации самих КИ. Поскольку весьма часто именно из-за исправлений допущенных кадастровых ошибок увеличивается время, затраченное для ГКУ земельных участков. Только настоящие профессионалы своего дела должны получать аттестат КИ, в связи с этим необходимо более тщательно контролировать процедуру сдачи итогового экзамена. Количество специалистов может и уменьшиться, зато повысится качество выполняемых работ.

3) На постоянной основе проводить комплексный анализ качества деятельности специалистов и способствовать их дальнейшему развитию. В качестве примера можно привести обучение КИ владения на высоком уровне ГНСС оборудованием, научить делать его исследование на точность перед полевыми работами. Также, следует обратить внимание на работу специалистов с беспилотными летательными аппаратами, и знание Воздушного кодекса, так как, например перед проведением кадастровых работ на кладбищах, производится съемка местности беспилотным летательным аппаратом.

4) Сам КИ должен быть высококвалифицированным специалистом в своей узконаправленной деятельности, но также должен разбираться в деятельности, смежной со своей.

Для обеспечения эффективной работы КИ, необходимо регулярно способствовать их постоянному развитию. Является целесообразным развитие программы проведения семинаров с КИ. При этом, на данных семинарах необходимо рассматривать и анализировать типичные ошибки КИ и делиться имеющимся опытом. Аналогичная задача стоит и как перед саморегулируемой организацией КИ, так и перед организациями, в которых работают специалисты рассматриваемой области.

Более того, необходимо стремиться к формированию качественной обратной связи с КИ для программистов, что может помочь в доработке программного обеспечения.

Безусловно, для обеспечения наиболее эффективной продуктивности в работе специалистов, нужно проводить мотивацию их условиями работы, а также их потенциальным ростом. Если специалист будет видеть потенциал роста в своем направлении, с помощью своих усилий и профессионализма, то он будет очень мотивирован. Нужно постараться оставить и нанимать только профессионалов в своей сфере, желающих расти и развиваться вместе с организацией, в которой они взаимодействуют.

5) Проведение контроля за обеспечением деятельности апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении ГКУ земельных участков. Комиссия должна лучше следить за деятельностью органа регистрации прав, во избежание частых приостановок и отказов в ГКУ земельных участков и справедливо оценивать, поступившие заявления об обжаловании приостановлений.

6) Пандемия 2020 года показала, насколько важен электронный документооборот и насколько важно быть готовым принимать все поступающие заявки в электронном формате. Развитие этого направления предполагает следующие предложения:

- перевод всех государственных организаций на электронный документооборот, чтобы не было потребности в отстаивании очередей (пусть и электронных) в БТИ, МФЦ, документы отсылались с электронной подписью напрямую к нужным специалистам;

- создание надежных и простых в использовании программ для работы с электронной подписью и электронными документами.

7) Среди судебных разбирательств с КИ, большая доля приходится на ошибки специалистов при вводе данных об используемом приборе в работе, а именно данных о дате проведения поверок данного прибора. Поэтому, вопрос о

развитии реестра с данными о приборах, в том числе поверках, является актуальным и требующим внимания.

Ведь все сводится к тому, что зачастую халатность специалистов в работе при постановке земельных участков на ГКУ приводит к ошибкам и вследствие к различным судебным разбирательствам, что в свою очередь приводит к затрате большого количества времени.

Таким образом, можно сделать вывод, что решение данных вопросов поможет ускорить процесс постановки земельных участков на ГКУ.

Список использованных источников

1. Шароглазова Г.А. Геодезия, картография, кадастр, ГИС - проблемы и перспективы развития//Вестник Полоцкого государственного университета. Серия F. Строительство. Прикладные науки. 2016. № 16. С. 184-187.
2. Акбашева А.С., Езиев М.И. Использование ГИС при автоматизированной системе кадастра//Форум молодых ученых. 2019. № 9 (37). С. 26-31.
3. Хабарова И.А., Хабаров Д.А., Кондратьев М.А., Быконя К.М. Постановка земельных участков на государственный кадастровый учёт с применением геоинформационных технологий // Московский экономический журнал. 2021. № 2. 13 с.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 30.04.2021).
5. Кряхтунов А.В., Авдеев Д.А. Порядок и особенности внесения сведений в ЕГРН, утвержденных в градостроительной документации//Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 14.
6. Нарыжная А.О., Раджабова С.А., Тихонова К.В. Оптимизация процесса земельного надзора на основе применения новых подходов формирования сведений ЕГРН//Актуальные проблемы науки и техники. 2018. Материалы национальной научно-практической конференции. 2018. С. 418-419.

7. Хабарова И.А., Хабаров Д.А. Эффективность применение географических информационных систем в землеустройстве и кадастрах//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, №12, 2020, С. 32-37.
8. Иванов И.Н., Хабарова И.А., Хабаров Д.А., Валиев Д.С. Исследование допущенных при государственном кадастровом учете ошибок и рекомендации по их устранению//Геодезия и аэрофотосъемка, Т.64.№6, 2020. С.710-717.

List of sources used

1. Sharoglazova G.A. Geodesy, cartography, cadastre, GIS - problems and development prospects // Bulletin of Polotsk State University. Series F. Construction. Applied Science. 2016.No. 16.P. 184-187.
2. Akbasheva A.S., Eziev M.I. The use of GIS in an automated cadastre system // Forum of young scientists. 2019. No. 9 (37). S. 26-31.
3. Khabarova I.A., Khabarov D.A., Kondratyev M.A., Bykonya K.M. Registration of land plots for state cadastral registration with the use of geoinformation technologies // Moscow Economic Journal. 2021. No. 2. 13 p.
4. Federal Law of 13.07.2015 N 218-FZ "On State Registration of Real Estate" (as amended on 30.04.2021).
5. Kryakhtunov A.V., Avdeev D.A. The procedure and features of entering information into the USRN, approved in urban planning documentation // Moscow Economic Journal. 2019.No. 1.P. 14.
6. Naryzhnaya A.O., Radzhabova S.A., Tikhonova K.V. Optimization of the land supervision process based on the application of new approaches to the formation of USRN information // Actual problems of science and technology. 2018. Materials of the national scientific and practical conference. 2018.S. 418-419.
7. Khabarova I.A., Khabarov D.A. The effectiveness of the use of geographic information systems in land management and cadastres // Land management, cadastre and land monitoring, No. 12, 2020, pp. 32-37.

8. Ivanov I.N., Khabarova I.A., Khabarov D.A., Valiev D.S. Investigation of errors made during the state cadastral registration and recommendations for their elimination // Geodesy and aerial photography, V.64.No.6, 2020. P.710-717.