



**КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ
РЕШЕНИЯ**

CADASTRAL ACTIVITY: CURRENT PROBLEMS AND SOLUTIONS

Гилёва Лариса Николаевна, кадастровый инженер, кандидат географических наук, заведующая кафедрой землеустройства, ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина» (644008, Россия, Омская область, г. Омск, Институтская площадь, 1), тел. 8 (3812) 65-24-72, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-2993-3280>, ln.giljova@omgau.org

Фрик Наталья Алексеевна, кадастровый инженер ООО «Омсктехинвентаризация» (644070 Россия, Омская область, г. Омск, ул. Куйбышева, 32, офис 514), тел. 8 (3812)34-26-60, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0413-8942>, na.frik@omgau.org

Larisa N. Gileva, cadastral engineer, candidate of geographical sciences, head of the department of land management, Omsk state agrarian university named after P.A. Stolypin (Institutskaya Square, 1, Omsk, 644008 Russia), tel. 8 (3812) 65-24-72, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-2993-3280>, ln.giljova@omgau.org

Natalia A. Frick, cadastral engineer, Omsktehinventarization LLC (office 514, 32 Kuibyshev str., Omsk, 644070 Russia), tel. 8 (3812)34-26-60, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0413-8942>, na.frik@omgau.org

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

Аннотация. В статье освещены актуальные проблемы кадастровой деятельности на современном этапе ее развития. Обозначен круг проблем кадастровых инженеров при выполнении кадастровых работ и осуществлении государственного кадастрового учета и регистрации прав. Предложены решения некоторой части проблем, в том числе по минимизации реестровых ошибок, образованию земельных участков в счет выдела земельных долей на землях сельскохозяйственного назначения.

Abstract. The article highlights the actual problems of cadastral activity at the present stage of its development. The range of problems of cadastral engineers in the performance of cadastral works and the implementation of state cadastral registration and registration of rights is indicated. Solutions to some of the problems are proposed, including minimizing registry errors, the formation of land plots due to the allocation of land shares on agricultural land.

Ключевые слова: *кадастровая деятельность, единый государственный реестр недвижимости, реестровые ошибки.*

Keywords: *cadastral activity, unified state register of real estate, registry errors.*

В современных условиях землепользования все более актуальными становятся вопросы кадастровой деятельности и отношений, возникающие в связи с её осуществлением, деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, регулирует которые Федеральный закон «О кадастровой деятельности», принятый 24.07.2007 № 221-ФЗ [1]. Вступивший в силу с 01 января 2017 года Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ, законодательно закрепил единую систему учёта и регистрации прав на объекты недвижимости [2]. Для реализации учётно-регистрационной процедуры ведётся единая централизованная база данных в электронной форме с использованием федеральной государственной информационной системы ведения единого государственного кадастра недвижимости (ФГИС ЕГРН).

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

Большой и юридически важный объем данных хранится и обрабатывается в сфере кадастровой деятельности, результаты которой необходимы для управления земельно-имущественным комплексом страны, в том числе и выполнению работ по государственной кадастровой оценке, результаты которой являются основой для налогообложения и формирования бюджетов всех уровней [3].

Законодательство в области кадастровой деятельности и государственного кадастрового учета периодически редактируется: подготовлена новая редакция ФЗ №218-ФЗ, с 01.07.2022 вступили в силу изменения и дополнения в Федеральный закон №221-ФЗ, что обуславливает огромную заинтересованность государства в сфере кадастровой деятельности и выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами.

Однако, на современном этапе развития кадастровой деятельности в России одной из основных проблем по-прежнему остается недостаточность сведений об объектах недвижимости, которые содержатся в ЕГРН, другая важная проблема - это ненадлежащее качество таких сведений. До настоящего времени остается неизвестным общее число неучтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в том числе и земельных участков. Сведения об объектах недвижимости, которые содержатся в ЕГРН, имеют фрагментарный вид, что в частности, обусловлено заявительным принципом их формирования. Кроме того, до сих пор многие государственные и муниципальные объекты недвижимости не учтены, земли не распределены, что связано с недостаточным финансированием данного направления деятельности со стороны государственных и муниципальных органов, по причине недостаточности бюджетных средств.

Кадастровая отрасль до сих пор находится в стадии технологического реформирования процессов, связанных с отладкой программно-технического комплекса ФГИС ЕГРН.

Необходимо отметить об различие региональных толкований при применении федеральных нормативно-правовых актов в практике органов кадастрового учета и регистрации прав на местах. Зачастую кадастровые

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

инженеры сталкиваются с прямо противоположными требованиями со стороны сотрудников территориальных органов Росреестра субъектов РФ.

В процессе кадастровой деятельности выполняются кадастровые работы в отношении объектов недвижимости, исполнителями которых являются кадастровые инженеры, действующие как индивидуальные предприниматели либо на основании трудового договора с юридическим лицом. Именно межевые и технические планы, подготавливаемые кадастровыми инженерами в процессе кадастровых работ, являются источником наполнения государственного информационного ресурса. Однако при осуществлении государственного кадастрового учёта для кадастровых инженеров возникают проблемы, среди которых мы постарались выделить основные.

При введении в действие Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» произошло значительное сокращение полномочий и прав кадастровых инженеров, которые нужны им для исполнения своих функций: в настоящее время кадастровый инженер в большинстве случаев не может быть заявителем при подаче документов на государственный кадастровый учет, и как правило, не информируется о результатах направления в Росреестр заявлений, что приводит к затягиванию процесса кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, увеличению числа приостановок и отказов из-за ошибок заказчиков и сотрудников МФЦ (многофункционального центра) при приеме заявления.

Следует отметить, что недоработанность «Личного кабинета кадастрового инженера», технические проблемы при введении ЕГРН, создают сложности для бесперебойной, нормальной работы специалистов.

Для кадастровых инженеров составляет проблему получение официальной информации от Росреестра относительно опорной межевой сети и качественного картографического материала для проведения кадастровых работ.

Очень важной проблемой как кадастровой деятельности, так и для государственного кадастрового учета и регистрации прав является многочисленные пересечения границ земельных участков, что обусловлено

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

некачественно выполненными в свое время кадастровыми работами и позиционируется как реестровая ошибка. Решение данной проблемы возможно на уровне саморегулируемых организаций (СРО) в части определения мотивации для кадастровых инженеров по повышению ответственности за качество выполнения кадастровых работ [4]. Устранение пересечений земельных участков (реестровых ошибок) производится как в административном, так и в судебном порядке: данные процедуры достаточно длительны и проблематичны. В целях решения данной проблемы необходимо в нормах права установить принцип приоритета точных границ, установленных не картометрическим методом, а в процессе выполнения кадастровых съемок.

Отдельно и особо следует выделить проблемы, возникающие при образовании и государственном кадастровом учёте земельных участков, выделяемых в счёт земельных долей на землях сельскохозяйственного назначения, которые с момента осуществления земельной реформы, переданы гражданам без определения на местности не только самих долей, но и границ земельных массивов, в составе которых находятся земельные доли [4,5]. В качестве путей решения нами предлагается: 1) проект межевания должен быть подписан в двухстороннем порядке, т.е. кадастровым инженером и собственником или его представителем, что требует закрепления на законодательном уровне; 2) необходимо снизить стоимость публикаций о проведении общего собрания и об ознакомлении с проектом межевания, что будет способствовать увеличению объемов кадастровых работ в отношении формирования земельных долей.

Поэтому очень важно эффективно решить вопросы, которые связаны с процессом создания актуальных баз данных ЕГРН и качественным выполнением кадастровых работ. Большие информационные потоки пространственных данных получаются в результате дистанционного зондирования Земли с помощью аэрофото- и космосъемок, особенно значительными по объему являются потоки видеoinформации. Появляется необходимость для введения термина «большие

геоданные», которые обеспечивают исчерпывающей информацией кадастровых инженеров и аналитиков для принятия управленческих решений [6].

В заключении следует отметить, что решение проблем, а также создание предпосылок к дальнейшему совершенствованию кадастровой деятельности в РФ, заключается в комплексном рассмотрении отношения к каждой из проблем, в том числе и к содержанию в ФГИС ЕГРН реестровых ошибок, многочисленных пересечений и наложений границ земельных участков, наличие дублированных сведений об объектах недвижимости, недостаточность сведений об объектах недвижимости, которые содержатся в ЕГРН и их фрагментарный характер. В качестве инструмента для решения проблем кадастровой деятельности могут выступить и выступают комплексные кадастровые работы с одновременным образованием земельных участков, уточнением границ и площади и исправлением реестровых ошибок.

Литература

1. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2007 г., №221-ФЗ (ред. от 01.07.2022) // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 г., №218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
3. Дубровский, А. В. Инвентаризация как инструмент повышения качества кадастровой оценки / А. В. Дубровский, А. В. Ершов, А. С. Трухачева // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2018. – Т. 2. – С. 79-84.
4. Гилёва, Л. Н. Проблемы государственного кадастрового учета и предложения по их решению на современном этапе развития земельно-имущественных отношений / Л. Н. Гилева // Современные проблемы землепользования и кадастров: Материалы 5-й международной межвузовской научно-

практической конференции, Москва, 25 декабря 2020 года. – Москва: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Государственный университет по землеустройству, 2021. – С. 89-93.

5. Долматова, О. Н. Анализ и решение проблем, возникающих при образовании земельных участков путем выдела в счет земельных долей / О. Н. Долматова, С. С. Завьялова, А. С. Шипицына // Устойчивое развитие земельно-имущественного комплекса муниципального образования: землеустроительное, кадастровое и геодезическое сопровождение: Сборник научных трудов по материалам II национальной научно-практической конференции, Омск, 11 ноября 2021 года. – Омск: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2021. – С. 166-169.
6. Карпик А. П. Перспективы развития геодезического и картографического производства и новая парадигма геопространственной деятельности / А. П. Карпик, Д. В. Лисицкий // Вестник СГУГиТ –2020. – т. 25, № 2.– С. 19-29.

References

1. Rossiiskaya Federatsiya. Zakony. O kadaastrovoi deyatel'nosti [Ehlektronnyi resurs]: Federal'nyi zakon ot 24.07.2007 g., №221-FZ (red. ot 01.07.2022) // Informatsionno-pravovaya sistema «Konsul'tant PlyuS».
2. Rossiiskaya Federatsiya. Zakony. O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti [Ehlektronnyi resurs]: Federal'nyi zakon ot 13.07.2015 g., №218-FZ (red. ot 02.07.2021) // Informatsionno-pravovaya sistema «Konsul'tant PlyuS».
3. Dubrovskii, A. V. Inventarizatsiya kak instrument povysheniya kachestva kadaastrovoi otsenki / A. V. Dubrovskii, A. V. Ershov, A. S. Trukhacheva // Regulirovanie zemel'no-imushchestvennykh otnoshenii v Rossii: pravovoe i geoprostranstvennoe obespechenie, otsenka nedvizhimosti, ehkologiya, tekhnologicheskie resheniya. – 2018. – Т. 2. – pp. 79-84.
4. Gileva L. N. Problemy gosudarstvennogo kadaastrovogo ucheta i predlozheniya po ikh resheniyu na sovremennom ehtape razvitiya zemel'no-imushchestvennykh otnoshenii / L. N. Gileva // Sovremennye problemy zemlepol'zovaniya i kadaastrov:

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

Materialy 5-i mezhdunarodnoi mezhvuzovskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Moskva, 25 dekabrya 2020 goda. – Moskva: Federal'noe gosudarstvennoe byudzhethoe obrazovatel'noe uchrezhdenie vysshego professional'nogo obrazovaniya Gosudarstvennyi universitet po zemleustroistvu, 2021. – S. 89-93.

5. Dolmatova O. N. Analiz i reshenie problem, vznikayushchikh pri obrazovanii zemel'nykh uchastkov putem vydela v schet zemel'nykh dolei / O. N. Dolmatova, S. S. Zav'yalova, A. S. Shipitsyna // Ustoichivoe razvitie zemel'no-imushchestvennogo kompleksa munitsipal'nogo obrazovaniya: zemleustroitel'noe, kadastrvoe i geodezicheskoe soprovozhdenie : Sbornik nauchnykh trudov po materialam II natsional'noi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Omsk, 11 noyabrya 2021 goda. – Omsk: Omskii gosudarstvennyi agrarnyi universitet imeni P.A. Stolypina, 2021. – S. 166-169.
6. Karpik A. P. Perspektivy razvitiya geodezicheskogo i kartograficheskogo proizvodstva i novaya paradigma geoprostranstvennoi deyatel'nosti / A. P. Karpik, D. V. Lisitskii // Vestnik SGUGIT –2020. – t. 25, № 2.– pp. 19-29.

© Гилёва Л. Н., Фрик Н. А., 2022 *Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" №5/2022*

Для цитирования: Гилёва Л. Н., Фрик Н. А. КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ // *Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" №5/2022*