

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

НЕДОСТАТКИ КАРТОМЕТРИЧЕСКОГО МЕТОДА ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ КАК ПРИЧИНА ВОЗНИКНОВЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ ОШИБОК

С.В. Микитин, П.А. Докукин

Кафедра почвоведения, земледелия и земельного кадастра
Российский университет дружбы народов
ул. Миклухо-Маклая, 8/2, Москва, Россия, 117198

Несоответствие описания границ земельных участков фактическому местоположению границ земельных участков, что на практике становится причиной многих земельных споров. Часто единственным решением таких споров является обращение в суд.

Ключевые слова: кадастровые ошибки, картографический метод, пересечение границ.

В настоящее время основными проблемами в сфере кадастрового учета и осуществления кадастровой деятельности являются:

— несоответствие сведений Государственного кадастра недвижимости в части описания местоположения границ земельных участков фактическому местоположению границ земельных участков, что на практике становится причиной многих земельных споров, часто единственным решением таких споров является обращение в суд;

— многочисленные пересечения границ земельных участков сведения, о которых уже содержатся в дежурной кадастровой карте, отдельно можно выделить так называемые участки с «декларативными» координатами;

— проблема «первоочередности» внесения описания местоположения границ земельных участков в Государственный кадастр недвижимости, т.е. фактически, приоритет по определению границ имеет тот правообладатель земельного участка, сведения о границах которого были внесены раньше.

Следствиями вышеуказанных проблем являются:

— множество судебных споров;

— отсутствие возможности внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, которые еще не внесены в ГКН;

— отсутствие возможности внести в государственный кадастр недвижимости сведения о координатах характерных точек зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства,

— отсутствие возможности образования новых земельных участков путем раздела, объединения или перераспределения исходных земельных участков,

— отсутствие возможности осуществления сделок с «проблемными» земельными участками, т.е. имеющими значительные или не значительные (до 1 см) пересечения,

— отсутствие возможности в случае утери собственником межевых знаков восстановления границ в натуре (на местности).

В настоящее время даже при наличии в распоряжении кадастрового инженера кадастрового дела (пакета документов на основании которого вносились сведения в ГКН) сложно определить причину того или иного несоответствия, так как в данных кадастровых делах часто отсутствует необходимая информация, позволяющая сделать однозначный вывод. В связи с этим возникает необходимость проведения большого объема аналитической работы, а также полевых геодезических изысканий, то есть проведения работ по уточнению местоположения границ (межеванию) в полном объеме повторно, что влечет за собой временные, материальные и прочие издержки, а зачастую и абсолютную невозможность в условиях существующего законодательства исправить ошибку.

Рассмотрим нормативно правовую базу, регулирующую методы внесения сведений о границах характерных точек границ земельных участков в ГКН.

В данный момент времени данные сведения вносятся на основании следующих приказов Министерства экономического развития:

— Приказ Минэкономразвития России от 17 августа 2012 г. № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке» [1];

— Постановление Правительства РФ от 30 июля 2009 г. № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»;

— Приказ Министерства экономического развития РФ от 3 июня 2011 г. № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства» [2].

Границы земельных участков определяются в соответствии с приказом от 17 августа 2012 г. № 518, а границы между субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, населенными пунктами оформляются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2009 г. № 621. Изучив более подробно два вышеуказанных документа, можно выделить один важный факт — совпадение методов определения границ земельных участков и методов определения границ объектов землеустройства.

Границы определяются следующими методами:

— геодезический метод;

— метод спутниковых геодезических измерений;

— фотограмметрический метод;

— картометрический метод;

— аналитический метод.

Обобщив нормы, указанные в трех документах, можно сделать вывод, что данные нормы если не противоречат друг другу, то, как минимум, не являются взаимодополняющими.

В приказе Министерства экономического развития от 3 июня 2011 г. № 267 для административных границ масштаб картографического материала, по которому проводится определение таких границ, должен быть 1 : 100 000 и крупнее, в пункте 6.3 этого же приказа говорится о том, что административные границы не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о таких земельных участках.

Следует отметить тот важный практический факт, что многие границы земельных участков, принадлежащих физическим лицам (например, в садовых некоммерческих товариществах), не всегда оформлены надлежащим образом, т.е. сведения о границах таких земельных участков не внесены в сведения Государственного кадастра недвижимости. Зачастую собственники земельных участков становятся в данном случае заложниками ситуации «первоочередности внесения границ», которая выражается в следующем: если сведения о границах земельного участка не были внесены в государственный кадастр недвижимости, то в случае некачественного определения границ административных образований, уже в соответствии с пп. 7 п. 2 ст. 26 ФЗ № 221 «О Государственном кадастре недвижимости», внесение границ такого земельного участка становится невозможным.

При проведении любых работ, связанных как с проведением работ в отношении земельных участков, так и в отношении границ административных образований, необходимо учитывать геодезическую и картографическую основы государственного кадастра недвижимости. В соответствии с пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221 «О государственном кадастре недвижимости» картографической основой государственного кадастра недвижимости являются карты, планы, требования к которым определяются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Целесообразно было бы сделать так, чтобы в данные карты и планы входили и те материалы, по которым сведения об административных границах вносились в государственный кадастр недвижимости, так как на данный момент у органа кадастрового учета фактически нет возможности проверить правильность внесения сведений в о координатах тех или иных объектов.

Рассмотрим те причины, по которым картометрический метод может повлечь за собой кадастровую ошибку. Стоит отметить, что сам метод не несет в себе ошибок как таковых, за исключением допустимых, основные ошибки проявляются при нарушении технологии его применения.

Рассмотрим один из множества примеров возможных ошибок, допущенных при определении границ муниципального образования.

В организацию, специализирующуюся на проведении кадастровых работ с целью внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о характерных точках границы земельного участка, обратился собственник.

Было проведено полевое обследование границ земельного участка, получены необходимые сведения государственного кадастра недвижимости и выявлено, что

земельный участок располагается в границах двух муниципальных образований, что в соответствии с действующим законодательством не позволяет внести необходимые сведения в государственный кадастр недвижимости. Площадь земельного участка границей района была разбита на две части, более того, на границу муниципального деления попал жилой дом.

Встает вопрос о том, как такое несоответствие могло возникнуть.

Следует предположить, что данные о границах района вносились картометрическим методом, соответственно, никто не мог ограничить исполнителя работ в выборе картографического материала, а именно в выборе его масштаба, так как минимально разрешенным масштабом является масштаб в соответствии с [2].

Для масштаба 1 : 100 000 точность определения координат точек местности составляет 10 метров, что не позволяет определить границы земельных участков, которые совпадает с границами административных образований, так как точность определения границ таких участков указана в Приказе Минэкономразвития [1] и составляет для участков, выделенных из земель сельскохозяйственного назначения, использующихся для садоводства, 0,20 м.

Таким образом, учитывая требования различных норм и правил, можно сделать вывод о том, что в местах примыкания земельных участков к административным границам необходимо более внимательно подходить к вопросу определения положения на местности административных границ, а именно:

— при определении координат поворотных точек границ административных территориальных образований использовать геодезический метод, средства оперативной картографии и т.д.;

— на законодательном уровне провести более точное описание методов и методик производства работ;

— проводить обязательное обследование границ земельных участков, в том числе не отраженных в сведениях государственного кадастра недвижимости (в дежурной кадастровой карте) с целью заблаговременного выявления потенциальных споров по границам;

— ввиду того, что на данном этапе развития земельного законодательства существует только одно указание по использованию сведений о границах содержащихся в государственном кадастре недвижимости (Приказ Министерства экономического развития РФ от 3 июня 2011 г. № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства» пункт 6.3), необходимо осуществлять более плотное «сотрудничество» землеустроительного законодательства и законодательства в сфере кадастрового учета.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Приказ Минэкономразвития России от 17.08.2012 № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке» // Российская газета от 16 января 2013 г. № 5982.
- [2] Приказ Министерства экономического развития РФ от 3 июня 2011 г. № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства» // Российская газета от 22 июля 2011 г. № 159.

DISADVANTAGES CARTOGRAPHIC METHOD OF DETERMINING THE COORDINATES AS THE CAUSES OF CADASTRAL ERRORS

S.V. Mikitin, P.A. Dokukin

Department of soil science, agriculture and land management
Peoples' Friendship University of Russia
Miklukho-Maklaya str., 8/2, Moscow, Russia, 117198

Mismatch the description of land boundaries actual location of land boundaries that in practice becomes the cause of many land disputes. Often the only solution to such disputes is to appeal to the court.

Key words: cadastral errors, mapping method, crossing borders.

REFERENCES

- [1] Prikaz Minjekonomrazvitija Rossii ot 17.08.2012 N 518 «O trebovanijah k tochnosti i metodam opredelenija koordinat harakternyh toчек granic zemel'nogo uchastka, a takzhe kontura zdanija, sooruzhenija ili obyekta nezavershennogo stroitel'stva na zemel'nom uchastke» // Rossiyskaya gazeta ot 16 yanvarya 2013 g. N 5982.
- [2] Prikaz Ministerstva jekonomicheskogo razvitija RF ot 3 ijunya 2011 g. N 267 «Ob utverzhenii porjadka opisanija mestopolozhenija granic obektov zemleustrojstva» // Rossiyskaya gazeta ot 16 iyulya 2011 g. N 159.