

ОПЫТ СОПОСТАВЛЕНИЯ ГРАНИЦ МЕЖДУ СУБЪЕКТАМИ РФ

В.Э. Малинин, В.Л. Богданов

**Научный руководитель профессор В.Л. Богданов
Санкт-Петербургский государственный университет,
г. Санкт-Петербург, Россия**

Отсутствие объективных сведений о границах субъектов Российской Федерации приводит к ряду негативных последствий таких как:

- возникновение территориальных споров между субъектами Российской Федерации в отношении прохождения их границ;
- неоднозначность определения правового режима земельных участков, расположенных на приграничных к населенным пунктам территориях;
- появляются трудности с определением органов власти, уполномоченных на принятие решений по различным вопросам на таких территориях;
- ухудшается процесс управления земельными ресурсами (например, незаконного строительства на границах субъектов).

Для утверждения границ между субъектами Российской Федерации, в том числе в случае наличия утвержденных границ всех муниципальных образований на территории субъекта Российской Федерации, необходимо, чтобы текстовое и графическое описание прохождения границ между субъектами Российской Федерации, а также полученное в результате проведения землеустроительных работ координатное описание прохождения таких границ, были согласованы со смежными субъектами Российской Федерации. Между субъектами РФ при установлении административных границ часто возникают разногласия. Чтобы найти правильное решение в их установлении, следует сопоставить административные границы между субъектами.

Эти работы целесообразно проводить в три этапа.

На первом этапе реализации поставленной задачи необходимо организовать межведомственную рабочую группу, включив в ее состав представителей от профильных комитетов, Комитета имущественных отношений, Комитета по управлению государственным имуществом, а также территориальных органов Росреестра и подведомственных филиалов учреждения – ФГБУ «ФКП Росреестра».

Второй этап заключается в обмене между представителями субъектов РФ имеющейся картографической информацией, а также сведениями о земельных участках и объектах капитального строительства, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства и расположенных на границе субъектов РФ.

Третий этап состоит из построения модели в ГИС с отображением на картографической основе нанесенных границ объектов недвижимости и границы между субъектами РФ. Иногда имеются только материалы масштаба 1:500, которые не обеспечивают нормативной точности для установления границ, но, тем не менее, они могут служить наглядным материалом для проектирования границы. Для построения модели в ГИС необходимо учесть, что ведение государственного кадастра недвижимости, а в настоящее время Единого государственного реестра недвижимости, осуществляется в местных системах координат, которые перед формированием модели необходимо перевести в единую систему. При этом следует выявить все пересечения объектов недвижимости как между собой, так и пересечение существующей границы с земельными участками. Кроме того требуется установить наличие случаев учета земельных участков за пределами административной границы.

Например, земельные участки, учтенные в Ленинградской области, были расположены в административной границе Санкт-Петербурга. В результате построения ГИС модели границы между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью было выявлено более 50 подобных случаев с различной площадью наложений. Эти наложения площадей земельных участков можно квалифицировать как кадастровые (реестровые) ошибки, устранение которых предусмотрено статьей 61 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

После установления границ подготавливается протокол выявления кадастровой ошибки. Данный протокол содержит следующие пункты:

1. Адрес электронной почты правообладателя (а при его отсутствии, адрес правообладателя);
2. Реквизиты документов, указанных в части 9 статьи 38 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре), содержащих сведения о местоположении границ земельного участка (при их наличии), с использованием которых органом кадастрового учета может быть устранена кадастровая ошибка;
3. Сведения о картографической основе ГКН;
4. Значение координат характерных точек границ земельного участка, в которых выявлена кадастровая ошибка;
5. Значения координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемые органом кадастрового учета;
6. Описание кадастровой ошибки с обоснованием квалификации соответствующих внесенных в ГКН сведений как ошибочных;

7. Сведения о площади земельного участка, содержащиеся в ГКН 50000 кв. м;
8. Значение площади земельного участка, определенное с учетом значений координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемых органом кадастрового учета для исправления кадастровой ошибки;
9. Предельная допустимая погрешность определения площади;
10. Сведения, содержащиеся в ГКН о лице (землеустроительной организации, лице, считающемся кадастровым инженером), подготовившем документ, на основании которого в сведения ГКН была внесена данная кадастровая ошибка;
11. Обоснование о наличии или отсутствии у органа кадастрового учета оснований для устранения выявленной кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка

В случаях, когда объект недвижимости поставлен на государственный кадастровый учет и имеет зарегистрированные права в одном кадастровом и регистрационном округе, а фактически расположен в смежном с ним кадастровом округе, необходимо определить процедуры передачи кадастровых дел и дел правоустанавливающих документов между кадастровыми округами и регистрационными округами. При обращении заявителя в адрес одного из вышеуказанных филиалов по вопросу уточнения принадлежности объекта недвижимости к кадастровому округу и выявлении при обработке такого обращения о необходимости по передаче кадастровых дел филиалу, в адрес которого поступило обращение, следует осуществить следующие мероприятия: подготовить запрос в смежный филиал на территории кадастрового округа, на котором, согласно обращению заявителя, фактически располагается указанный в обращении объект недвижимости. К запросу необходимо приложить описание границ данного объекта недвижимости (с приложением каталога координат поворотных точек границ объекта недвижимости) с целью уточнения его принадлежности к определенному кадастровому округу. При этом координаты поворотных точек границ объекта недвижимости должны соответствовать местной системе координат, принятой на территории кадастрового округа к которому относится объект недвижимости. В случае, если координаты поворотных точек границ объекта недвижимости не соответствуют местной системе координат, заявителю необходимо обратиться в организацию, имеющую полномочия на выполнение работ по пересчету координат из системы в систему. После проведения проверки и подтверждения необходимости по передаче дел, филиал, в адрес которого поступило обращение, по акту установленной формы передает оригиналы кадастровых дел по объекту недвижимости в архив филиала, на территории кадастрового округа которого фактически расположен объект недвижимости. После получения кадастровых дел филиал, на территории кадастрового округа которого фактически расположен объект недвижимости, осуществляет внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтённом объекте недвижимости с присвоением нового кадастрового номера и указанием ранее присвоенного кадастрового номера на основании обращения заявителя.

При обращении заявителя в адрес Управления Росреестра с заявлением о внесении изменений в Единый государственный реестр прав и сделок с ним (далее - ЕГРП) в части изменения адреса объекта в случаях, если права на объект были зарегистрированы в одном регистрационном округе, а фактически расположен в смежном с ним округе, Управлению Росреестра в адрес которого поступило обращение, следует осуществить следующие мероприятия:

1. Подготовить запрос в смежное Управление Росреестра о наличии сведений в ЕГРП сведений об объекте и возможности передачи дела правоустанавливающих документов.
2. После проведения проверки и подтверждения необходимости по передаче дел, Управление Росреестра, в адрес которого поступил запрос, по недвижимости в архив Росреестра, на территории регистрационного округа которого фактически расположен объект недвижимости. Управление Росреестра, передающее ДПД, закрывает раздел ЕГРП на соответствующий объект недвижимости.
3. После получения всех архивных материалов, Управление Росреестра, на территории регистрационного округа которого фактически расположен объект недвижимости, осуществляет внесение в ЕГРП сведений об объекте с присвоением нового кадастрового номера и указанием ранее присвоенного кадастрового номера, как «предыдущий», сведений о правах без изменения регистрационных номеров.

Дополнительно Управление или Филиал, в адрес которого поступило обращение, уведомляет соответствующие субъекту РФ Управление или Филиал о наличии данного обращения для акту установленной формы передает Дело правоустанавливающих документов по объекту инициирования параллельной процедуры передачи как Дело правоустанавливающих документов, так и кадастровых дел.