

**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКИХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЙ**

**Чалдаева К.И.**

Научный руководитель доцент Н.В. Кончакова

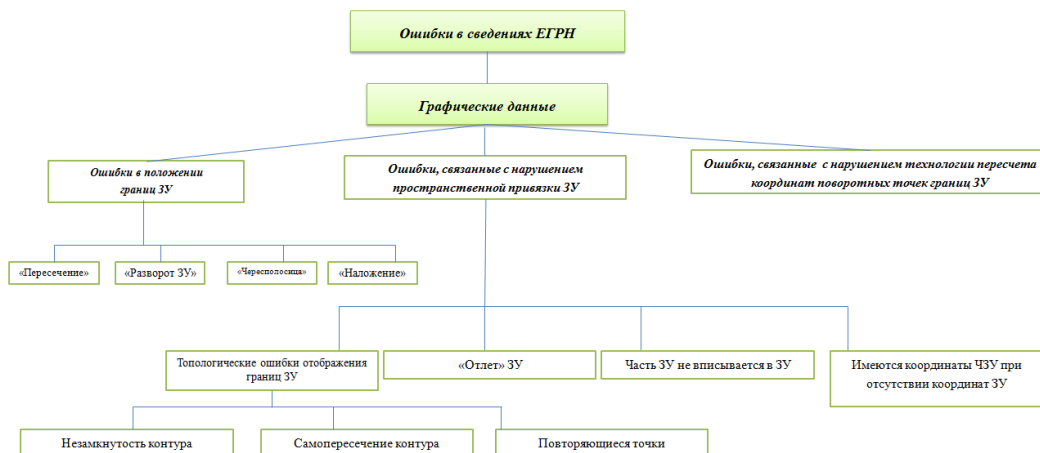
*Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия*

Единый государственный реестр недвижимости является одним из главных инструментов регулирования отношений в области недвижимости и представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) [1].

На сегодняшний день в ЕГРН содержатся неактуальные сведения о многих объектах недвижимости. Неактуальность сведений обусловлена вступлением в силу Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому, сведения ЕГРП и ГKN были объединены в единую структуру ЕГРН [1]. Сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются актуальными сведениями, если не требуют дополнительного подтверждения. Однако в отношении довольно большого числа объектов недвижимости статус таких объектов недвижимости определен, как «актуальные, ранее учтенные». Запись «актуальные, ранее учтенные» присваивается объектам недвижимости, которые ранее были учтены в ГKN (государственном кадастре недвижимости) и имели статус «ранее учтенные», после чего были зарегистрированы в ЕГРН (единый государственный реестр недвижимости). В отношении таких объектов недвижимости встречается довольно большое количество ошибок в описании местоположения границ, либо же земельный участок поставлен на кадастровый учет вовсе без координат границ. На сегодняшний день сведения ЕГРН актуализируются с каждым днем, однако вопрос о разработке методики по совершенствованию и быстроты внесения актуальных сведений остается открытым.

На данный момент основанием для внесения местоположения границ земельного участка является, подготовленный кадастровым инженером межевой план. В межевой план вносятся все основные характеристики о земельном участке. Подготовить межевой план для земельного участка, расположенного на территории СНТ возможно на основании утвержденного проекта межевания территории. Проект межевания территории – это документ по планировке территории, который разрабатывается только в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий с целью определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков; установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий и т.д. Однако, при разработке проектов межевания территории на территории садоводческого товарищества неоднократно встречается ряд проблем, связанных с ошибками в местоположении границ земельных участков [2].

В настоящей статье был проведен анализ наиболее встречающихся проблем при подготовке проектов межевания территории нескольких садоводческих товариществ, расположенных на территории Томской области – СНТ «Надежда», СНТ «Фрезер», СНТ «Снабженец». Было выявлено что, на территории СНТ «Фрезер» расположено 199 земельных участков, сведения о 32 земельных участках внесены в ЕГРН, из них 20 – имеют статус ранее учтенный, 12 – имеют статус учтенный. При разработке проекта межевания так же было выявлено пересечение границ в отношении 10 земельных участков и отлет в отношении двух земельных участков. Для СНТ «Надежда» были обнаружены следующие ошибки в местоположении границ земельных участков: разворот земельного участка, чересполосица, а также отлет. Подобные проблемы характерны и для СНТ «Снабженец». Таким образом, проблемы, возникающие при разработке проекта межевания территории на территорию садоводческих товариществ, можно классифицировать следующим образом.



**Рис. 1 Классификация ошибок в графических данных сведений ЕГРН**

Впоследствии при подготовке межевых планов выявленные проблемы могут затянуть процесс постановки на кадастровый учет земельного участка. Рассмотрим подробнее подготовку межевого плана по уточнению границ

земельного участка и одновременным уточнением части границы смежного земельного участка. Проблема пересечения части границы смежного земельного участка на территории СНТ встречается довольно часто.

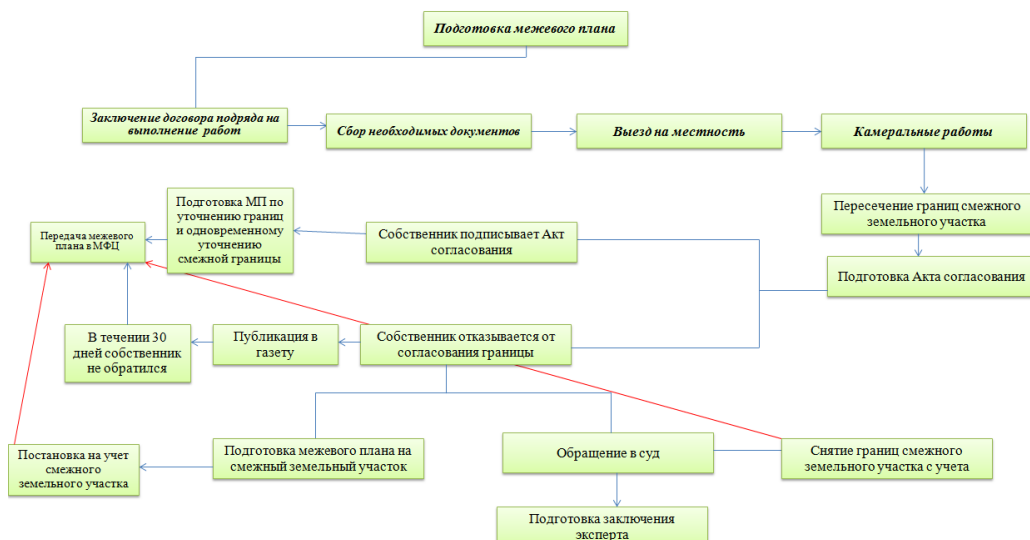


Рис. 2 Технологическая схема подготовки межевого плана с одновременным уточнением смежной границы земельного участка

Из вышеприведенной схемы можно заметить, что в случае пересечения границ смежного земельного участка процесс подготовки межевого плана может занять не только большое количество времени, но и быть финансово затратным.

Для оптимизации выполнения процесса постановки на кадастровый учет земельных участков в 2015 году в Федеральный закон 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» были введены комплексные кадастровые работы, которые в том числе могут проводиться на территории садоводческих товариществ.

Комплексные кадастровые работы (ККР) – это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства [3].

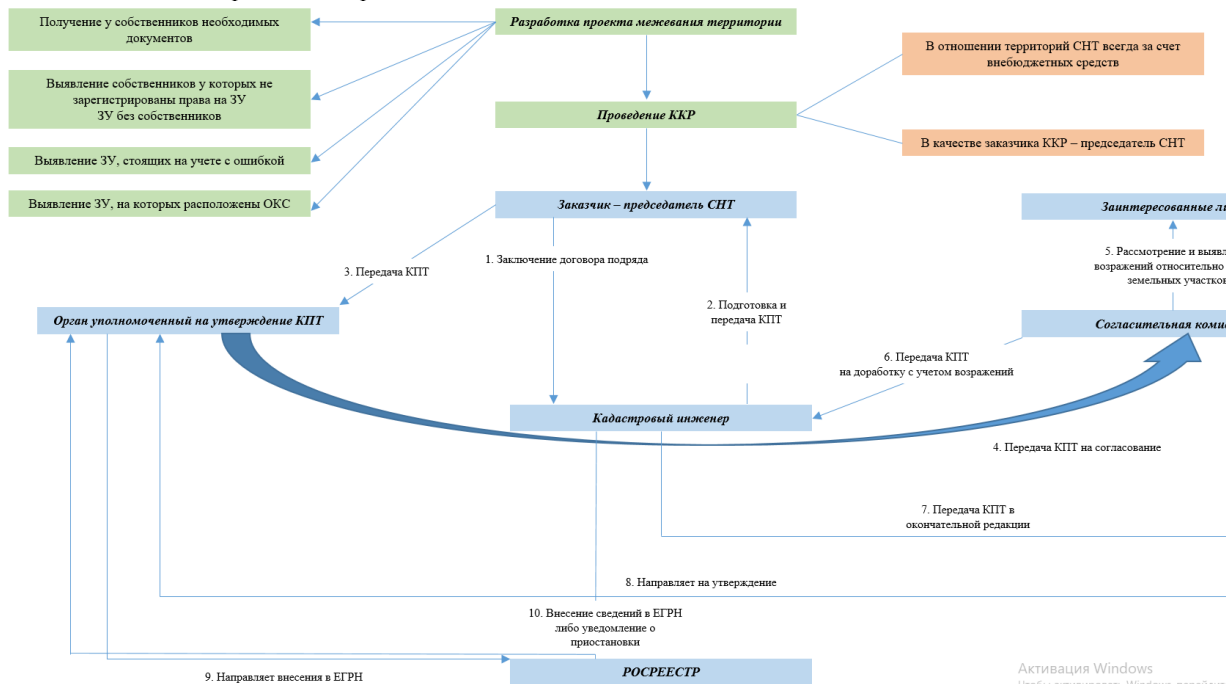


Рис. 3 Предложения по оптимизации процедуры проведения ККР на территории СНТ

На сегодняшний день комплексные кадастровые работы в отношении территорий садоводческих некоммерческих товариществ не нашли широкого распространения. За время вступления в силу изменений

настоящего закона ФЗ-221 комплексные кадастровые работы в отношении территорий СНТ, расположенных в Томской области проводились один раз в СНТ «Ключи», поэтому вопрос об оптимизации данного процесса стоял довольно остро на протяжении четырех лет. В 2019 году в силу вступил Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 17.06.2019 N 150-ФЗ в котором был рассмотрен вопрос оптимизации проведения таких работ, в том числе на территориях СНТ [4]. Однако и на сегодняшний день ККР широкого распространения не нашли.

Для совершенствования проведения ККР на территории СНТ предложен механизм, представленный на рис. 3. До начала проведения комплексных кадастровых работ необходимо подготовить и утвердить проект межевания территории. Это позволит сократить время на поиск правоустанавливающих и иных документов, выявить местоположение объектов недвижимости, стоящих на учете с ошибкой и иных других проблем, представленных на схеме. В качестве заказчика кадастровых работ, проводимых на территории СНТ, должен выступать председатель СНТ, что сократит время поисков собственников земельных участков. Так же комплексные кадастровые работы на территории СНТ предлагается проводить в том числе только за счет внебюджетных средств, поэтому на первый этап с получением ответа от органа местного самоуправления об отсутствии планированного выполнения ККР не требуется.

#### Литература

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
3. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 17.06.2019 № 150-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

### МЕТОДИКА ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПОМОЩЬЮ 3D МОДЕЛИРОВАНИЯ

Чурилова Ю.А.

Научный руководитель доцент П.М. Демидова

Санкт-Петербургский Горный университет, г. Санкт-Петербург, Россия

На современном этапе сложно представить городское пространство без построения сложных объемных конструкций, как в промышленном применении, так и в обычной социальной жизни. Согласно Российскому законодательству, каждый объект капитального строительства (далее – ОКС), являющейся объектом недвижимости (далее – ОН), подлежит государственному кадастровому учету и регистрации прав на него [9]. Кадастровому инженеру необходимо подготовить технический план на ОКС, данные которого впоследствии будут занесены в Единый государственный реестр недвижимости [8]. При подготовке документа кадастровому инженеру необходимо описать объект в пространстве, с помощью проведения геодезической съемки. На данный момент в Российской Федерации координаты ОКС измеряются только в двухмерной плоскости, проводя необходимые высотные измерения только с использованием проекции на горизонтальную плоскость земной поверхности, что приводит к неверному представлению объекта в пространстве. Большинство стран уже давно используют 3D моделирование в кадастровой сфере. Одни страны используют третью высотную координату – Н (Нидерланды, Германия и т.д.), другие пространственную координату – Z (Чехия).

Согласно приказу Министерства экономического развития РФ №953 от 18.12.2015 кадастровый инженер по желанию заказчика может представить 3Д модель объекта недвижимости при подготовке документации для проведения кадастрового учета [5]. При построении модели в трехмерном пространстве предлагается использовать высотную координату – Н (таблица). Высотным координатам конструктивных элементов, располагающихся ниже отметки  $H_0$ , присваивается знак «-», а элементам, располагающимся выше  $H_0$ , присваивается знак «+». Если конструктивный элемент объекта недвижимости начинается от уровня  $H_0$ , то начало  $H_1$  (начало конструктивного элемента ОН) =  $H_0$  [5].

Таблица

Представление координаты Н

Наименование, Н	Пространственное расположение	Точность, м	Высотное положение
$H_0$	Точка пересечения проекции конструктивного элемента с контуром ОКСа	0,1	Условный горизонт
$H_1$	Точка начала конструктивного элемента ОКСа	0,1	Глубина
$H_2$	Точка окончания конструктивного элемента ОКСа	0,1	Высота

Каждый объект капитального строительства имеет свой состав конструктивных элементов, которые необходимо описать с помощью высотной характеристики Н. Все объекты можно между собой разделить на множество групп, по представлению их в пространстве: по сложности строения (типовые, индивидуальные); по