

УДК 347.235

**УТОЧНЕНИЕ ГРАНИЦ И ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ –
ОСНОВА ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ**

Боронин В.А.

*Магистрант заочной формы обучения по направлению 21.04.02
«Землеустройство и кадастры»*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства
Пенза, Россия*

Киселева Н.А.

*к. соц., н., доцент, и.о. заведующего кафедрой «Кадастр недвижимости и
право»*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства
Пенза, Россия*

Аннотация: в данной статье раскрыто юридическое и социально-экономическое значение такого вида кадастровых работ, как уточнение границ и площади земельных участков, выполнен анализ статистических данных количества земельных участков, имеющих точные сведения о местоположении и площади в Едином государственном реестре недвижимости. Сформулированы направления совершенствования механизма корректировки границ земельных участков.

Ключевые слова: границы земельных участков, кадастровые работы, единый государственный реестр недвижимости, эффективность.

***REFINEMENT OF BORDERS AND AREA OF LAND PLOTS - THE
BASIS OF EFFECTIVE TERRITORY MANAGEMENT***

Boronin V.A.

*Master student of correspondence courses in the direction of April 21, 2002 "Land
management and cadastres"*

Penza State University of Architecture and Construction

Penza, Russia

Kiseleva N.A.

K. Social., N., Associate Professor, Acting Head of the Department "Cadastral of Real Estate and Law"

Penza State University of Architecture and Construction

Penza, Russia

Annotation: this article reveals the legal and socio-economic significance of this type of cadastral work, such as clarifying the boundaries and area of land plots, analyzes statistical data on the number of land plots that have accurate information about the location and area in the Unified State Register of Real Estate. The directions for improving the mechanism for adjusting the boundaries of land plots are formulated.

Keywords: borders of land plots, cadastral works, unified state register of real estate, efficiency.

Актуальность темы исследования и необходимость разработки, систематизации знаний и мероприятий по совершенствованию механизма уточнения границ и площади земельных участков обоснованы целями федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)» (далее - Программа), утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 10 октября 2013 года № 903, а именно:

- создание единого государственного информационного ресурса в сфере недвижимости;
- снижение рисков предпринимателей и граждан;
- повышение устойчивости рынка недвижимости;
- включение Российской Федерации в пятерку лучших стран по рейтингу Doing Business, подготавливаемому Всемирным банком на ежегодной основе по государственной регистрации прав.

Прямая экономическая эффективность от реализации мероприятий по уточнению границ и площади земельных участков предполагает увеличение доходов бюджетов всех уровней за счет повышения эффективности управления земельными ресурсами, а также за счет сбора земельного налога, налога на имущество физических лиц и налога на имущество организаций. Реализация мероприятий Программы по уточнению границ земельных участков и государственной регистрации права Российской Федерации на них позволит дополнительно привлекать ежегодно в бюджет Российской Федерации средства от сдачи в аренду федеральных земельных участков [4]. При этом реализация мероприятий Программы предполагает увеличение наполняемости бюджетов за счет штрафов за земельные правонарушения, которые будут непременно выявлены в ходе процедуры уточнения.

По данным Программы по состоянию на 2018г. в кадастре недвижимости содержится только 51,1% земельных участков с уточненными границами от общего количества земельных участков в кадастре, а к 2020 году ожидается увеличение данного показателя на 2,6% (табл. 1).

Таблица 1 - Динамика изменения показателя доли земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости (ЕГРН) с границами, соответствующими требованиям законодательства

Наименование показателя федеральной целевой программы	Значение, %							
	2012г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.
Доля земельных участков, учтенных в ГКН (ЕГРН), с границами, соответствующими требованиям законодательства РФ, в общем количестве земельных участков, учтенных в ГКН (ЕГРН)	42	46,4	47,5	49	50,5	51,1	52,2	53,7

По данным Национального доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2016 году в целом по России было учтено 58 587 454 земельных участков (по состоянию на 31.12.2016г.) [3]. Однако по результатам сплошной инвентаризации и становления кадастровой деятельности в определении границ и регистрации земельных участков допускается большое количество неточностей, ошибок [2]. Ошибки требуют исправления, неточности в определении границ и площади земельных участков – уточнения.

Качественный анализ сведений ЕГРН по Пензенской области по состоянию на май 2018г. представлен в табл.2 [1].

Таблица 2 - Сведения о земельных участках Пензенской области, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

Количество земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, (по состоянию на 05.2018г.)						
ВСЕГО	Поставлены на учет	внесены как ранее учтенные	местоположение границ, которых установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства		местоположение границ, которых не установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства	
			Кол-во	Площадь (кв. м)	Кол-во	Площадь (кв. м)
1	2	3	4	5	6	7
677761	122311	555450	240206	25306238312,80	437555	17883656035,84

Анализ приведенных актуальных статистических данных подтверждает необходимость выполнения работ по уточнению границ и площади земельных участков, причем такие работы требуется проводить на уровне государства, а не отдельного физического или юридического лица. Как известно, Федеральным законом от 24.07.2007г. №221 «О кадастровой деятельности» введено понятие и раскрыто содержание комплексных кадастровых работ, цель которых и заключается в массовом уточнении сведений об объектах недвижимости. Однако из-за недостаточности финансовых ресурсов провести такие работы на значительной части территории России не предоставляется возможным. Федеральной целевой программой «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2020 годы)»

предусмотрено мероприятие № 25 «Проведение комплексных кадастровых работ», запланированное за счет предоставления субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации и средств бюджетов субъектов Российской Федерации только начиная с 2017 года [4]. Поэтому ожидать быстрого и значительного эффекта от комплексных кадастровых работ в части корректировки сведений кадастра не приходится. Рассмотрим возможные направления совершенствования механизма уточнения границ и площади земельных участков на современном этапе развития кадастровой деятельности.

Исходя из выше перечисленного направлениями совершенствования механизма уточнения границ и площади земельных участков авторы видят следующие мероприятия:

- использование при установлении на местности границ земельных участков данных космических снимков высокой точности;
- использование техники и технологий (информационные технологии Credo, AutoCad, Mapinfo, Excel, специализированные программные комплексы «Межевой план», «Компас», «Панорама»);
- соблюдение требований методические и нормативно-правовые документов, а также системы нормативов для вычисления геоданных, площади, составления сметной документации;
- осуществлять глубокий анализ исходных документов (землеустроительных дел, правоустанавливающих документов, градостроительных и иных документов).

Определенные сложности возникают у кадастровых инженеров при согласовании границ земельных участков, при этом очень важно для качества кадастровых работ провести эту процедуру в строгом соответствии с законом. Однако возможность извещения смежных землепользователей о предстоящем согласовании через публикацию в газете может в дальнейшем привести к

оспариванию результатов кадастровых работ, как показывает судебная практика.

Библиографический список

1. Киселева, Н.А., Шаповалова, Г.В. Социально-экономическая роль «лесной амнистии» на примере земельного участка с кадастровым номером 58:14:0250101:39/Финансовая экономика. 2018. №6.

2. Никулина, А.А., Никулин, А.А., Хаметов, Т.И., Киселева, Н.А. История образования понятия реестровой ошибки и социальные последствия такой ошибки// Вектор экономики. 2018. №7 (25). С. 21

3. <https://rosreestr.ru> – официальный сайт Росреестра (дата обращения 28.10.2018г.)

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 10 октября 2013 года № 903 «Об утверждении федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 28.10.2018г.).

Оригинальность 77%