

УДК 347.235.11:004

***ВНЕДРЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ  
ЭКСПЕРТИЗЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ***

***Никулина А.А.***

*магистрант кафедры «Землеустройство и кадастры»*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства*

*Пенза, Россия*

***Никулин А.А.***

*абитуриент*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства*

*ведущий инженер Филиал «Мордовский» ПАО «Т Плюс»*

*Пенза, Россия*

***Хаметов Т.И.***

*профессор, доктор наук кафедры землеустройства и геодезии*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства*

*Пенза, Россия*

***Акифьев И.В.***

*доцент, к.э.н.*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства*

*Пенза, Россия*

**Аннотация:** в соответствии с темпами роста объема информации, содержащейся в надзорных органах Росреестра, кадастровой палате о земельных участках, в частности и других объектах недвижимости, возникает определенная база, которая периодически обновляется и пополняется. В результате накопленная база информации позволяет вести контроль за землепользованием и способствует верному разбирательству в возникающих спорах, в том числе и в проведении экспертизы земельных участков. Таким образом, роль информационных технологий при экспертизе земельных участков в настоящий момент достаточно велика.

**Ключевые слова:** кадастровый инженер, землеустроительная экспертиза, информационные технологии, реестровая ошибка.

***IMPLEMENTATION OF INFORMATION SYSTEMS IN CONDUCTING  
EXPERTISE OF LAND PLOTS***

***Nikulina A. A.***

*master's student of the Department "land Management and cadastral»*

*Penza state University of architecture and construction*

*Penza, Russia*

***Nikulin A. A.***

*entrant*

*Penza state University of architecture and construction*

*leading engineer of Branch "Mordovia", PJSC "T Plus»*

*Penza, Russia*

***Khametov T. I.***

*Professor, doctor of Sciences, Department of land management and geodesy*

*Penza state University of architecture and construction*

*Penza, Russia*

***Akifiev I. V.***

*Associate Professor, Ph.D.*

*Penza State University of Architecture and Construction*

*Penza, Russia*

**Abstract:** In accordance with the growth rate of the information contained in the supervisory bodies of Rosreestr, the cadastre chamber on land plots, in particular, other real estate objects, there is a certain base, which is periodically updated and replenished. As a result, the accumulated database of information allows us to monitor land use and promotes a fair trial in emerging disputes, including in the

examination of land. Thus, the role of information technology in the examination of land is currently quite large.

**Keywords:** cadastre engineer, land survey expertise, information technology, registry error.

Согласно данным международного рейтинга Всемирного банка «Doing Business-2017» (Ведение бизнеса – 2017), опубликованного 25.10.2016, российская система регистрации прав на недвижимость вошла в десятку лучших (из 190 стран) и заняла 9 место [2].

Так, Минэкономразвития России была создана «Дорожная карта», планом которой является повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основными целями «Дорожной карты» являются:

- 1) формирование достоверного (качественного и полного) Единого государственного реестра недвижимости,
- 2) сокращение сроков кадастрового учета и государственной регистрации прав,
- 3) создание новейших технологий, способствующих уменьшению затрат потребителей государственных услуг и др.

На данный момент заканчивается процесс формирования перехода к ведению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости в электронном виде и оптимизации внутриведомственных процедур.

Уже в мае 2018 года в Пензенской области запущена новая программа объединяющая данные ЕГРП и ГКН.

В настоящее время на территории Пензенской области уже завершено внедрение многочисленных электронных ресурсов, обеспечивающих автоматизированное получение информации, таких как:

- внедрение системы уведомлений посредством СМС, электронной почты заявителей о ходе оказания государственных услуг в сфере государственной регистрации прав и кадастрового учета, а также правообладателей о внесенных изменениях в сведения ЕГРП и ГКН, о характеристиках принадлежащих им объектов недвижимости, об изменении прав, ограничении прав;

- внедрение сервиса «личный кабинет правообладателя объекта недвижимости» на официальном сайте Росреестра, позволяющего физическим и юридическим лицам (правообладателям объектов недвижимости) получать информацию о своих объектах;

- обеспечение на официальном сайте Росреестра доступа в режиме «online» физическим и юридическим лицам к государственному реестру кадастровых инженеров, содержащему сведения о кадастровых инженерах, включая получение в электронном виде сведений о кадастровом инженере, в том числе о результатах его профессиональной деятельности, членстве в саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Таким образом, в свете развития технологий особенно актуальным становится переход к информационным системам в различных сферах потребительских услуг - получения государственной услуги по государственной регистрации прав и кадастровому учету.

Однако если просто увидеть планы наших современных земельных участков, то можно сказать, что подавляющее большинство земельных участков, учтенных в земельном кадастре, являются браком в той же степени. «Брак» проведенной работы кадастровых инженеров мог возникать по ряду не зависящих друг от друга причин. Тем не менее, не разбирая сути самого возникновения ошибок в границах земельных участков и не исправляя их, нельзя достигнуть основной цели, ради которой создавался кадастр недвижимости и другие программы, в том числе актуальный на сегодня ЕГРН.

После визуального анализа планировок земельных участков становится понятным, что необходимо развивать информационные системы в части распознавания и устранения реестровых ошибок.

Так, например, как показывает судебная практика, при формировании результативного документа возникают ситуации, когда кадастровый инженер может ускорить процесс оформления плана, но при этом нарушив некоторые требования. Только с помощью информационных технологий стало возможным выявить реестровую ошибку в материалах и ее устранить. Рассмотрим пример такого халатного отношения в работе кадастрового инженера:

- межевой план сформирован на дачный земельный участок, и на основании данного межевого плана участок поставлен на кадастровый учет (Рис.1).

Железнодорожный районный суд г. Пензы рассматривал ситуацию, когда работа кадастрового инженера привела к спору между владельцами, а именно: межевой план был сформирован при условии того, что по одной из границ проходит проезд, получена соответствующая справка от председателя СНТ. Однако фактически земельные участки не разделялись забором и пользование участками производилось в течении многих лет без проезда (гражданское дело о признании недействительным межевого плана и установлении границ земельного участка). Итогом стало вынесение решения Железнодорожного районного суда о наличии реестровой ошибки при составлении межевого плана. Суд верно пришел к данному решению только по результатам землеустроительной экспертизы, которая основывалась на том, что границы были смежными в течении более 15 лет и на плане разбивки территории СНТ проезд отсутствует.

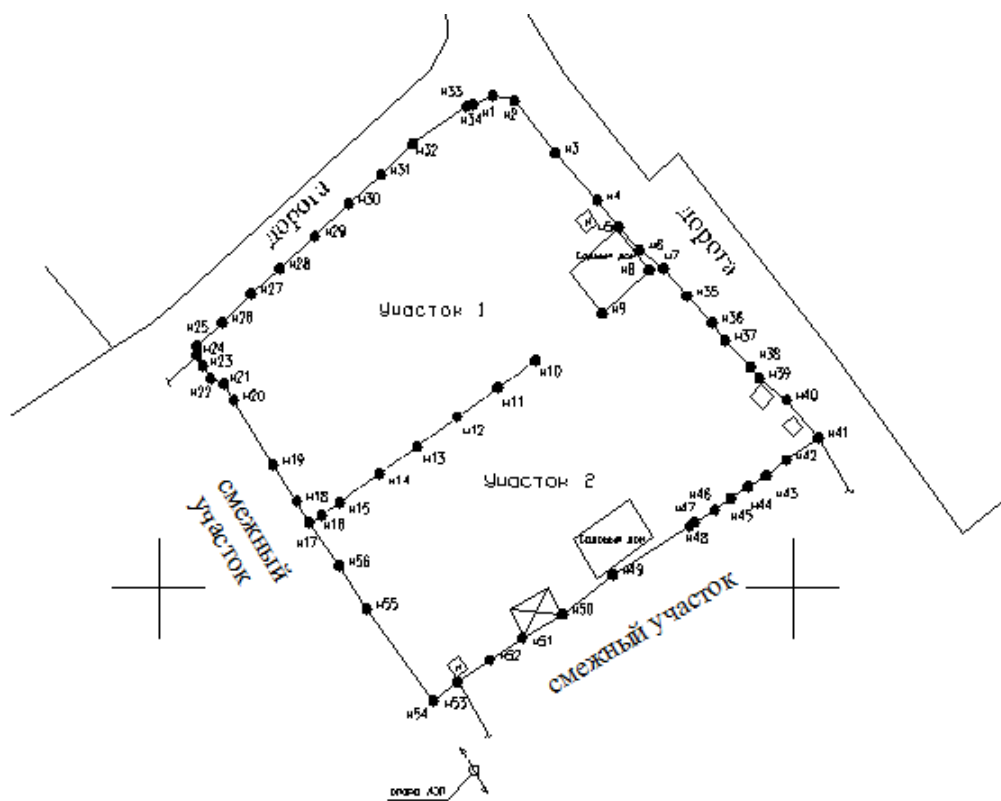


Рис.1 - Схема расположения границ смежных дачных земельных участков СНТ

На данный момент возможно использование очень полезного сервиса – «публичная кадастровая карта». В системе Росреестра в режиме «online» подгружается на планы публичной кадастровой карты режим наложения космических снимков в двух вариантах (Esri и Сканэкс). И по результатам данных наложений можно определить первичные признаки наличия несоответствий, а также правонарушений, ответственность за которые предусмотрены ст. 7.1 Кодекса об административных правонарушениях (самовольное занятие земельного участка).

Кроме этого, с 2016 года во всех территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) начала работу новая информационная система АИС «Госземнадзор». Система позволяет автоматизировать процессы, связанные с планированием и проведением проверок, административного обследования с использованием данных дистанционного зондирования Земли, более оперативно рассматривать

дела об административных правонарушениях, а также усовершенствовать работу со статистическими данными [6].

Созданная программа позволяет свести до минимума время, затрачиваемое на составление документов, за счет использования справочников и шаблонов, а также осуществляет контроль соблюдения установленных процессуальных сроков [6].

Таким образом, использование информационных систем, внедренных в работу учета земельных ресурсов, а именно системы межведомственного электронного взаимодействия, возможностей электронных сервисов Росреестра планомерно повышает качество информационного пространства в сфере учета земельных участков и работы надзорных органов.

#### **Библиографический список:**

1. Реформа государственного контроля и надзора пойдет по дорожной карте. Министерство экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс]. – режим доступа <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depgosregularineconomy/20151224>;
2. Результаты реализации, отчетность. [Электронный ресурс] – режим доступа <https://rosreestr.ru/site/activity/dorozhnye-karty/plan-meropriyatiy-dorozhnaya-karta-povyshenie-kachestva-gosudarstvennykh-uslug-v-sfere-gosudarstvenn/rezultaty-realizatsii-otchetnost-dk/>;
3. Публичная кадастровая карта. [Электронный ресурс] – Режим доступа <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;
4. Распоряжение Правительства РФ от 01.12.2012 N 2236-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // «Собрание законодательства РФ», 10.12.2012, N 50 (ч. 6), ст. 7088;

5. Приказ Росреестра от 29 февраля 2012 г. № П/83 «Об организации работы по созданию единого федерального информационного ресурса Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, содержащего сведения государственного кадастра;

6. Росреестр внедрил новую информационную систему для автоматизации процесса земельного надзора. [Электронный ресурс] – режим доступа <https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-vnedril-novuyu-informatsionnuyu-sistemu-dlya-avtomatizatsii-protsesta-zemelnogo-nadzora/>.