

ПРОБЛЕМЫ СТАНОВЛЕНИЯ И ВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЙ

Problems of formation and maintenance of land cadastre and ways of their solutions

В.А. Корытков, кандидат педагогических наук,

В.Н. Капицкий, старший преподаватель

Уральского государственного аграрного университета

(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: Д.Н. Багрецов, кандидат филологических наук Уральского государственного аграрного университета

Аннотация

В работе рассматриваются некоторые проблемы правовой охраны и использования земель. Среди актуальных вопросов изучаются следующие: какое значение имеет земля в жизни общества и природы в целом, а также политическое и экономическое значение земли; роль законодательства и правового механизма в использовании и охране земель; факторы, оказывающие отрицательное влияние на физико-биологическое состояние верхнего плодородного слоя земли, причины их образования и пути их устранения.

Abstract

The paper deals with some problems of legal protection and use of land. Among the topical issues are the following: what is the importance of land in the life of society and nature in general, as well as the political and economic importance of land; the role of legislation and legal mechanism in the use and protection of land; factors that have a negative impact on the physical and biological condition of the upper fertile layer of the earth, the reasons for their formation and ways to eliminate them.

Ключевые слова: государство, право, правовой механизм, мировое сообщество, правонарушение, земля, охрана, природа, законодательство.

Keywords: state, law, legal mechanism, world community, offense, land, protection, nature, legislation.

Необходимость проведения земельной реформы в Российской Федерации назрела давно, о чём свидетельствовали крайне низкий уровень сельскохозяйственного производ-

ства и деградация миллионов гектаров земель. Но особенно актуальной она стала в условиях проведения экономической реформы в стране, когда нужно было по-новому взглянуть на сложившийся к 1991 году характер земельных и аграрных отношений в целом [1].

Земельный участок с точки зрения гражданского законодательства является недвижимым имуществом, объектом права собственности и иных прав. Поэтому основаниями возникновения прав на землю являются, прежде всего, те, которые предусмотрены гражданским законодательством, земельным и другими актами российского законодательства [2].

1 проблема – это фрагментированный, неполный Земельный Кадастр.

Первыми наполнить кадастр попытались в 2001 году. 10 апреля Российская ассоциация землемеров (частных) хотела дополнить Кадастр информацией о давно уже учтенных земельных участках. Но инвентаризация документированных сведений так и не была выполнена.

В 2005 году была вторая попытка, проведенная Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости, в сфере подсчета кадастровой стоимости. Они составляли список уже существующих земельных участков, которые располагались на местности кадастрового квартала, но графически не изображенных на территории кадастрового плана.

Однако после этих попыток с 2005 года Росреестр и Роснедвижимость ежегодно представляли доклад об использовании и состоянии земель в РФ и рассказывали, что закончили внесение информации о давно уже зарегистрированных земельных участках в Единый государственный реестр земель. Кадастровый учет этих участков был произведен до введения в действие Федерального закона «О государственном земельном кадастре».

В результате этих попыток через семь лет в 2012 году Министерство экономического развития призналось, что из 60-ти миллионов уже существующих земельных участков только 30 миллионов содержат сведения об отображении границ.

Путь решения проблемы.

После долгих лет ожиданий и раздумий Минэкономразвития России сделало вывод, что пополнить Кадастр сведениями без бюджетного финансирования невозможно, также как и без проведения в плановом порядке кадастровых работ, захватывающих всю территорию.

Правовое положение земельного участка и его охрана соответствуют общим требованиям, предъявляемым к субъектам прав и обязанностей на земли сельскохозяйственного назначения [3].

Чтобы решить эту проблему, Министерство экономического развития России полагает, что муниципальные и региональные бюджеты должны финансировать работу для

определения правильного местоположения границ земельных территорий. На все эти затраты понадобится 119 миллиардов рублей. Для этого был изобретен план Федерального закона «Об определении точных границ земельных участков и местоположения объектов незавершенного строительства, сооружений, зданий». В нем хотят провести некоторый объем кадастровых работ по уточнению и сопоставлению со стандартами точности информации о границах земельных участках. Все это должно финансироваться из бюджетных средств. Чтобы люди обращались устанавливать точные границы, был введен законопроект о запрете сделок с земельными участками, информация о границах которых отсутствует в Кадастре недвижимости.

2 проблема – разница координат точек границ, зарегистрированных на кадастровый учет, со стандартами точности. Это источник земельных споров и актуальная проблема при кадастровом учете смежных участков.

Есть несколько причин неточных границ.

- Разные пункты государственной геодезической сети. Если границы определены разными пунктами геодезической сети, то они будут не одинаковые из-за погрешности взаимного расположения, результат – отрицание кадастрового учета и долгое судебное разбирательство.

- Кадастровые инженеры бывают халатными и используют недопустимые способы определения границ. Вместо выполнения геодезическими способами (спутниковые определения, тахеометрическая съемка) делают картометрическим методом с пониженной точностью.

- Исторические границы земельных участков установлены с плохой точностью, по описанию.

- В кадастровой документации очень сложно сделать исправления из неточно выраженных границ земельной местности на точно измеренные.

- Полное отсутствие законодательного приоритета точно измеренных границ над неточно выраженными.

- Нет полного надзора за межеванием земель.

Путь решения проблемы.

Решение проблемы возможно в несколько этапов. Вместо государственной геодезической сети с низкой и однородной точностью опорной межевой сети необходимо создать спутниковую опорную сеть, она обойдется в 3 раза дешевле.

Нужно проводить кадастровые работы по детализации уже давно внесенных неправильных сведений за счет финансирования бюджетных средств.

Следует установить приоритет точных границ над менее точными, без учета того, что было внесено первым.

Организациям в области кадастровой работы нужно передать функции межевания объектов и наделить их правом осуществления независимой экспертизы при образовании кадастрового спора.

3 проблема – фактически полное отсутствие информации о санитарно-защитных, охранных и иных зонах с особым использованием земель. Из-за этого не показываются условия эксплуатации объектов энергетики, промышленности, транспорта и других объектов, что не способствует развитию условий безопасности населения. Это приводит к сносу зданий, построенных в зонах связи из-за отсутствия публичных сведений об ограничениях, или к выносу нефтепроводов, газопроводов.

Путь решения: добавить в Кадастр информацию о существующих санитарно-защитных и охранных зонах, принять их как ранее учтенные объекты кадастрового учета с применением картометрического метода установления их границ.

4 проблема – при отказе выполнения кадастрового учета или задержки его нет доступного, беспристрастного и вовремя рассмотренного управления кадастровыми спорами. Из-за того, что рассмотрение споров проходит только в судебном порядке с трудными процедурами решений, для большинства людей это недоступно. Поэтому сотрудники кадастровых палат чувствуют себя безнаказанными, что провоцирует коррупцию.

Пути решения.

Нужен регламент, чтобы можно было быстро исправлять несложные ошибки при оформлении кадастровой документации.

Также необходимо убрать фронт-офисы, а все их обязанности передать многофункциональным центрам.

Чтобы контролем над межеванием земель занимались саморегулируемые организации, предоставить им право проводить независимую экспертизу при появлении споров.

5 проблема – большинство сельскохозяйственных организаций не оформили права на земельные участки, так как из-за плохого качества кадастра, в котором нет большинства существующих участков, так же как и участков постороннего пользования, межевание обойдется очень дорого. Фактически за счет сельскохозяйственных организаций на больших территориях в кадастр вводится информация о ранее учтенных, но не отраженных в реестре, земельных участках постороннего пользования. Получается, что они устраняют недостатки кадастра.

Путь решения: разработать план, который должен уменьшать расходы на формирование кадастра за счет финансирования федеральными средствами и субъектами Российской Федерации, и проведение кадастрового учета земельных участков.

6 проблема – в кадастровом законодательстве нет преемственности из-за внутренней несогласованности норм. После того, как приняли земельный кадастр, все началось заново, то, что учитывалось до 2000 года, сейчас очень трудно найти, информация в письменной форме отсутствует.

Путь решения – включить в Кадастр в первую очередь информацию о ранее учтенных объектах земельных участках за счет бюджетных средств, с использованием картографической основы кадастра.

Предложения, предлагаемые к законам.

1. Вместе с Росреестром и Минэкономразвития регулировать кадастровую деятельность, это создаст условия, при которых кадастровые инженеры будут соблюдать Закон и обычаи делового оборота, без передачи саморегулируемым организациям существенных прав.

Для этого необходимо:

- Дать право саморегулируемым организациям аннулировать квалификационные аттестаты.
- Снабдить их функциями контроля за межеванием земель.
- Обеспечить их правом проводить независимую экспертизу, если вдруг произойдет спор в кадастровом учете при отказе или приостановлении.
- Сделать ситуационный центр, который будет наблюдать за кадастровой работой и учетом и быстро реагировать на возникающие проблемы в сфере кадастровых отношений.

2. В Законе упростить порядок внесения информации о ранее учтенных санитарных и охранных зонах и для этого использовать картометрический метод установления границ.

3. Принять новый Федеральный Закон, в котором будут проводиться комплексы кадастровых работ в обширном порядке для уточнения границ зданий, сооружений, земельных участков и объектов незавершенного строительства. Все границы должны быть в собственности у сельскохозяйственных организаций, а также Законом должен осуществляться их кадастровый учет и регистрация.

4. Обновить Кадастр информацией о границах Российской Федерации, о границах субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, о границах населенных пунктов, зон с особыми условиями использования территорий, земельных участков, и обязательно информацией Государственного земельного кадастра.

Человек является частью природы, имеет свои права и обязанности. Ст. 42 Конституции РФ гласит: «каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о её состоянии и на возмещение ущерба, причинённого здоровью или имуществу экологическим правонарушением» [4].

Библиографический список

1. *Капицкий В.Н.* Земельная реформа в Российской Федерации: результаты и перспективы // Правовая реформа в России: проблемы теории и практики. Материалы Всероссийской научно-практической конференции. Екатеринбург, 1996 г. С. 137.

2. *Капицкий В.Н.* Порядок регистрации прав на земельные участки // Актуальные проблемы развития биотехнологий. Сборник материалов международной научно-практической конференции 23-мая 2013 г. С. 82.

3. *Капицкий В.Н.* О правовом режиме земель крестьянских (фермерских) хозяйств // Проблемы совершенствования экологического, аграрного и земельного законодательства. Межвузовский сборник научных трудов. Екатеринбург, 1998. С. 179.

4. *Капицкий В.Н.* Человек, природа, будущее // Права человека: регулирование, реализация, защита. Материалы конференции. 2008. С. 133.

5. *Karsenty A., Aubert S., Brimont Laura et al.* The Economic and Legal Sides of Additionality in Payments for Environmental Services // ENVIRONMENTAL POLICY AND GOVERNANCE. Том: 27. Выпуск: 5 (SI). Стр.: 422-435. Опубликовано: SEP-OCT 2017.

6. *Dawidowicz A., Zrobek R.* A methodological evaluation of the Polish cadastral system based on the global cadastral model // LAND USE POLICY. Volume: 73. Pages: 59-72. Published: APR 2018.