

ПРОБЛЕМА НЕПОЛНОТЫ СВЕДЕНИЙ ИНФОРМАЦИОННОГО БАНКА ДАННЫХ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

*А.А. Симонова, К.В. Тихонова
Донской государственный технический университет*

PROBLEM OF INCOMPLETENESS OF DATA OF INFORMATION DATABANK OF THE UNIFORM STATE IMMOVABLE PROPERTY CADASTRE

*A.A. Simonova, K.V. Tikhonova
Donskoy state technical university*

Статья посвящена проблеме неполноты сведений в Едином государственном реестре недвижимости, снижающей эффективность управления земельным фондом страны посредством осуществления муниципального земельного контроля. Данные о земельных участках, не прошедших государственный кадастровый учет, не содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, что ведет к отсутствию возможности идентифицировать правообладателя такого участка, чтобы применить к нему административные взыскания за нарушение земельного законодательства. Современный этап развития законодательной базы страны позволяет актуализировать информацию о земельных участках только в регионах, имеющих высокий инвестиционный потенциал, в связи с чем предлагается софинансирование процедуры государственного кадастрового учета на территории отдельного субъекта РФ муниципальными органами власти данных субъектов РФ.

Ключевые слова: земельный участок, государственный кадастровый учет, правообладатель, земельный фонд, плановая проверка, рейдовый осмотр, нарушения земельного законодательства.

Article is devoted to a problem, the incompleteness of data in the Uniform state real estate register reducing effective management of land fund of the country by means of implementation of municipal land control. Data on the land plots which did not undergo the state cadastral registration do not contain in the Uniform state real estate register that leads to lack of an opportunity to identify the owner of such site for the purpose of application to it administrative penalties for violation of the land legislation. The present stage of development of the legislative base of the country allows to satirize information on the land plots only in the regions having the high investment potential in this connection, joint financing of the procedure of the state cadastral registration in the territory of the certain territorial subject of the Russian Federation by municipal authorities of these territorial subjects of the Russian Federation is offered.

Keywords: land plot, state cadastral registration, owner, land fund, planned inspection, road survey, violations of the land legislation.

Главенствующую роль в управлении земельным фондом страны играет государство, обеспечивая при этом рациональное и эффективное использование земель.

Наряду с государственными органами власти управление земельными ресурсами осуществляют и органы местного самоуправления, обеспечивая, в том числе и контроль за соблюдением обязательных требований земельного законодательства посредством осуществления муниципального земельного контроля [1].

Одним из факторов управления земельными ресурсами на всех административно-территориальных уровнях является система единого государственного реестра

недвижимости (ЕГРН), заменившая систему государственного кадастра недвижимости. Данная система, согласно Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим федеральным законом сведений. Ключевым положением в данном определении в аспекте управления земельным фондом является учтенное недвижимое имущество. Учтенным при этом следует считать объекты недвижимости, прошедшие процедуру государственного кадастрового учета, то есть сведения о которых были внесены в ЕГРН, а именно основные и дополнительные сведения, среди которых сведения о месторасположении объекта недвижимости, виде разрешенного использования, категории земель и иные сведения. Не прошедшие государственные кадастровый учет земельные участки не представляют возможным обеспечить эффективную систему управления земельными фондом страны, что актуализирует проблему неполноты сведений в ЕГРН.

Так как одним из рычагов управления земельными ресурсами является осуществление муниципального земельного контроля, необходимо рассмотреть процесс проведения плановых, внеплановых проверок, а также рейдовых осмотров земельных участков.

Начальным этапом при проведении рейдовых осмотров и плановых проверок соблюдения обязательных требований земельного законодательства является утверждение ежеквартального плана проверок. В приложении к приказу о проведении проверки в табличной форме содержится исчерпывающий перечень данных о включенных в план проверок земельных участках и их собственниках (при плановой проверке, табл.1), а в случае проведения рейдового осмотра табличная форма не предусматривает указания правообладателя земельного участка.

Следующим этапом при проведении плановой проверки является принятие распоряжения о проведении проверки в отношении каждого гражданина из перечня приложения к приказу. Не менее чем за три рабочих дня необходимо уведомить лицо о проведении проверки. По результатам составляется акт проверки. Заключительным этапом плановой проверки является принятие мер при выявлении нарушений в деятельность субъекта проверки [2].

При проведении рейдовых осмотров земельных участков после утверждения ежеквартального плана проведения плановых (рейдовых) осмотров, обследований земельных участков при осуществлении муниципального земельного контроля утверждается приказ о проведении планового (рейдового) осмотра, обследования земельных участков. Следующим этапом является проведение выездной проверки на предмет выявления и пресечения нарушений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность. Результатом рейдового осмотра является составленный акт осмотра, обследования земельного участка по каждому земельному участку, включенному в план рейдовых осмотров. При этом в акте необходимо указать правообладателя земельного участка.

В случае выявления нарушений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за которые предусмотрена административная и иная ответственность, правообладателю земельного участка выдается предписание об устранении нарушения земельного законодательства.

По истечении срока предписания об устранении нарушения земельного законодательства, выданного в ходе проведения плановой проверки, а также в случае выявления нарушений земельного законодательства при проведенных рейдовых осмотров

земельных участков принимается решение о проведении внеплановых проверок. Порядок их проведения аналогичен проведению плановой проверки.

Таблица 1

Содержание приложения к плану проведения проверок граждан в рамках осуществления муниципального земельного контроля

N п/п	Фамилия, имя, отчество	Адрес или адресный ориентир проверяемого земельного участка (площадь или кадастровый номер)	Месяц начала проведения проверки	Срок проведения проверки (рабочие дни)	Цель проведения проверки	Форма проведения проверки (документарная, выездная)	Район г. Ростова-на-Дону
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Собственник земельного участка	г. Ростов-на-Дону, ул. Атарбекова, 18 (61:44:0011825:7)	6	20	Осуществление муниципального земельного контроля (ст.72 ЗК РФ, п 2.1. Правил от 20.07.2015 №621)	Выездная	Ворошиловский
2	Собственник земельного участка	г. Ростов-на-Дону, ул. Фурмановская, 63/49 (61:44:0010812:29)	6	20	Осуществление муниципального земельного контроля (ст.72 ЗК РФ, п 2.1. Правил от 20.07.2015 №621)	Выездная	Ворошиловский

В случае неустранения нарушений обязательных требований земельного законодательства возникает необходимость направления должностным лицом материалов проверки мировому судье для дальнейшего рассмотрения дела.

Таким образом, необходимым действием при проведении проверки является выявление собственника земельного участка. Идентификация собственников происходит посредством анализа публичной кадастровой карты, являющейся открытым информационным ресурсом (рис.1).

Районные инспекторы, уполномоченные на проведение муниципального земельного контроля, используя информационную систему автоматизации регламентов межведомственного электронного взаимодействия, запрашивают сведения в форме выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Информационная система автоматизации регламентов межведомственного электронного взаимодействия является системой, содержащей сведения различных государственных баз информационных данных.

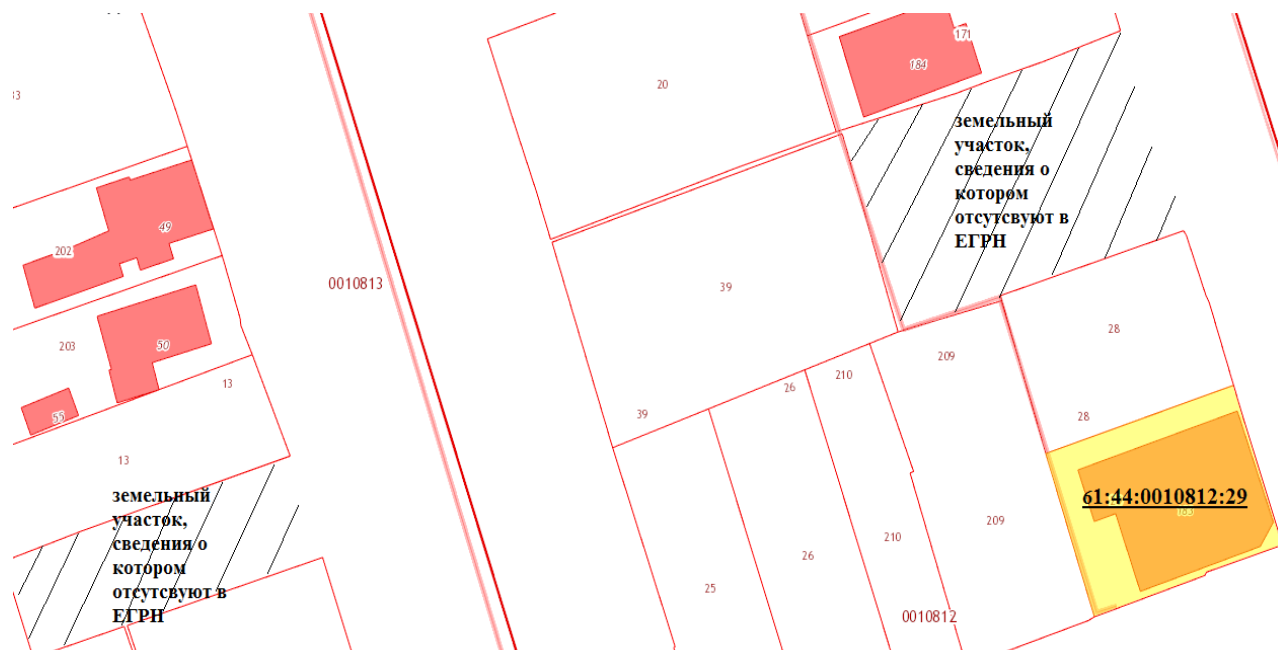


Рис. 1. Сведения, отображаемые на публичной кадастровой карте [4]

Сведения, содержащиеся в выписке об объектах недвижимости, содержатся в ЕГРН [5]. В случае, если земельный участок не стоит на кадастровом учете, а, следовательно, права в большинстве случаев на него не зарегистрированы, данных о нем в ЕГРН не будет.

Данное обстоятельство говорит о невозможности привлечь правообладателя земельного участка к административной и иной ответственности. Для устранения исследуемой проблемы необходимо внести изменение в действующее законодательство в области кадастрового учета. Обязательный кадастровый учет как одна из ступеней учета и регистрации недвижимого имущества поможет при выполнении муниципального земельного контроля получить необходимые сведения о правообладателе земельного участка, разрешенном виде использования земельного участка, о закрепленных границах. Обязательный первичный государственный кадастровый учет, кадастровый учет ранее учтенных земельных участков можно провести в несколько этапов, опираясь на опыт государства в области приватизации недвижимого имущества. Предложения по решению данной проблемы правительство РФ выразило в форме постановления от 10.10.2013 № 903 «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)».

Целью указанной выше программы является гармонизация сферы земельно-имущественных отношений. К концу отчетного периода действия целевой программы ожидается значительное пополнение информационного банка Единого государственного реестра недвижимости за счет ряда мероприятий:

- проведение комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков территорий субъектов РФ;
- постановка на государственный кадастровый учет и уточнение границ земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и иное.

Важной особенностью программы является актуализация сведений о местоположении границ земельных участков с целью вовлечения в экономический оборот земельных участков, используемых с нарушением земельного законодательства. Данное положение планируется осуществить за счет обеспечения органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии высокоточным оборудованием, которое позволит в режиме реального времени обрабатывать и анализировать данные, полученные посредством геодезических измерений на предмет

соответствия фактических границ земельных участков закрепленным в установленном порядке [3].

Существенным недостатком анализируемой программы является ограниченный круг регионов, на территории которых планируется проведение комплексных кадастровых работ и уточнения границ земельных участков, находящихся в федеральной собственности за счет средств федерального бюджета. В данный круг попадают лишь субъекты РФ, имеющие высокий инвестиционный потенциал: Республика Алтай и Республика Татарстан, Алтайский, Краснодарский и Ставропольский края, Волгоградская, Вологодская, Ленинградская, Московская, Новгородская и Свердловская области, г. Москва и Санкт-Петербург. Данное обстоятельство говорит о невозможности софинансирования Российской Федерацией кадастровых работ на всей территории страны, в том числе земельных участков, находящихся в частной собственности, что в целом не приведет к значительному увеличению информационного банка данных ЕГРН.

Опираясь на сведения, полученные в департаменте имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, в геоинформационной системе обеспечения деятельности в сфере имущественно-земельных отношений (ГИСОД ДИЗО) (на момент последних обновлений) содержатся данные о 78295 земельных участках, поставленных на кадастровый учет [6]. Однако в действительности земельных участков на территории города Ростова-на-Дону значительно больше, что делает процедуру муниципального земельного контроля весьма неэффективной.

Для Ростовской области утверждение постановления Правительства РФ от 10.10.2013 № 903 «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)» не даст результатов в аспекте повышения качества и информативности ЕГРН, в связи, с чем необходимо принять меры по софинансированию процедуры кадастрового учета и уточнения границ земельных участков из средств бюджета отдельного субъекта РФ (Ростовской области).

Анализируя вышеизложенное, необходимо отметить, что в настоящее время данные о земельных участках, внесенных в систему ЕГРН, нельзя считать полными и актуальными. Утвержденное постановление Правительства РФ также не сможет обеспечить полную актуализацию сведений о всех земельных участках на территории РФ. Необходимым шагом в решении данного вопроса является разработка схемы софинансирования кадастрового учета отдельными субъектами РФ, на территории которых планируется проведение данной процедуры.

Библиографический список

1. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федер. закон : [одобрен Советом Федерации 24 сентября 2003 года] // Российская газета. — 8 октября 2003 г. — Доп.выпуск № 3316 (0).

2. Об утверждении Порядка осуществления муниципального земельного контроля: постановление правительства Рост. обл. от 12.02.15 № 86 [Электронный ресурс] / Официальный портал правительства Ростовской области. — Режим доступа: <http://www.donland.ru/documents/Ob-utverzhdanii-Poryadka-osushhestvleniya-municipalnogo-zemel'nogo-kontrolya?ItemID=132&mid=134977&pageid=128483> (дата обращения: 15.08.15).

3. О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)» (с изменениями и дополнениями): постан. правит. Российской Федерации от 10.10.2013 г. [Электронный ресурс] / Система ГАРАНТ. — Режим доступа: <http://base.garant.ru/70474300/#ixzz4pvVqdBE1>

4. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] / Росреестр. — Режим доступа: // <http://pkk5.rosreestr.ru/search/> (дата обращения: 05.06.17).

5. Выписки из ЕГРН [Электронный ресурс] / Информационная система автоматизации регламентов межведомственного электронного взаимодействия. — Режим доступа: // <http://isar.rostov-gorod.ru/auth/consume/> (дата обращения: 05.06.17).

6. Обобщенная база данных, сгенерированная путем межведомственного взаимодействия [Электронный ресурс] / [Геоинформационные системы обеспечения деятельности департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону](http://www.ifrigate.ru/project_more.html?vid=priklad&id=350). — Режим доступа: http://www.ifrigate.ru/project_more.html?vid=priklad&id=350 (дата обращения: 05.06.17).

Bibliography

1. About the general principles of the organization of local government in the Russian Federation: feeder. law: [it is approved by the Federation Council on September 24, 2003]/the Russian newspaper. — On October 8, 2003 — Additional release No. 3316 (0).

2. About the statement of the Procedure of municipal land monitoring: government resolution Growth. Region of 12.02.15 No. 86 [An electronic resource] / Official portal of the government of the Rostov region. — Access mode: <http://www.donland.ru/documents/Ob-utverzhdenii-Poryadka-osushhestvleniya-municipalnogo-zemelnogo-kontrolya?ItemID=132&mid=134977&pageid=128483> (date of the address: 15.08.15).

3. About the federal target program "Development of Single State System of Registration of the Rights and Cadastral Registration of the Real Estate (2014-2020)" (with changes and additions): postan. governs. The Russian Federation of 10.10.2013 [An electronic resource] / the GUARANTOR System. — Access mode: <http://base.garant.ru/70474300/#ixzz4pvVqdBE1>

4. Public cadastral card [An electronic resource] / Federal Registration Service. — Access mode://<http://pkk5.rosreestr.ru/search/> (date of the address: 05.06.17).

5. Extracts from EGRN [An electronic resource] / the Information system of automation of rules of interdepartmental electronic interaction. — Access mode://<http://isar.rostov-gorod.ru/auth/consume/> (date of the address: 05.06.17).

6. The generalized database generated by interdepartmental interaction [An electronic resource] / Geographic information systems of support of activities of department of the property and land relations of the city of Rostov-on-Don. — Access mode: http://www.ifrigate.ru/project_more.html?vid=priklad&id=350 (date of the address: 05.06.17).

Александра Андреевна Симонова – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Aleksandra Andreevna Simonova – the undergraduate of «Economy of Environmental Management and Inventory» department of the Don state technical university.

Ксения Владимировна Тихонова – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Ksenia Vladimirovna Tikhonova – the Candidate of Economic Sciences, the associate professor «Economy of Environmental Management and Inventory» of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
