

3. Устойчивость и динамика еловых и липовых насаждений северо-восточного Подмосковья / С. А. Коротков, Л. В. Стоноженко, Е. В. Ерасова, С. К. Иванов // Вестник Московского государственного университета леса. – Лесной вестник. – 2014. – № 4 (103). – С. 13-21.

УДК 528.4

Маг. А. Д. Бекетов, М. В. Литярина, Л. В. Корж
Рук. О. Б. Мезенина
УГЛТУ, Екатеринбург

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Основанием для проведения кадастровых работ является договор на выполнение таких работ. Договор на выполнение кадастровых работ является публичным договором и содержит в себе сведения о заинтересованных сторонах, о сроках и стоимости выполнения работ.

Срок выполнения кадастровых работ является одним из ключевых составляющих успешной работы кадастрового инженера. Однако на практике не всегда получается выполнить работы по договору вовремя или за желаемое время, определенное сторонами договора. На этот параметр влияет множество причин, в некоторых случаях, не зависящих от деятельности кадастрового инженера.

Первым фактором, влияющим на сроки выполнения кадастровых работ, является непрерывный процесс по изменению законодательства в сфере кадастра недвижимости. Действующее законодательство Российской Федерации в сфере недвижимого имущества находится в стадии активного формирования. Основами для правового регулирования отношений в сфере недвижимого имущества являются Гражданский, Земельный, Лесной, Водный и Градостроительный кодексы РФ. Также существует множество федеральных законов, постановлений правительства, приказов профильных ведомств, одним из таких стал Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Вступление в законную силу 218 – ФЗ произошло 01.01.2017, параллельно с данным ФЗ в законную силу вступило множество приказов Минэкономразвития, регламентирующих требования по подготовке межевых или технических планов. В данный период работы многие кадастровые инженеры столкнулись с вопросом «переделывания» ранее накопленных материалов под новые требования, в связи с тем что данный ФЗ кардинально изменил подход и направление профессиональной деятельности, всех сотрудников сферы кадастра недвижимости [1].

Вторым фактором является наличие в ЕГРН накопленных ранее реестровых ошибок. Например, при межевании земельного участка может возникнуть проблема наложения на смежные земельные участки. Зачастую для успешного завершения работ по межеванию образуемого земельного участка необходимо параллельно устранить выявленную реестровую ошибку в местоположении смежного земельного участка. Для устранения выявленной реестровой ошибки в местоположении границы смежного земельного участка требуется обоснование в заключении кадастрового инженера, которое будет обосновывать, что выявленная ошибка подлежит исправлению. Данный фактор зачастую сильно сказывается на сроках выполнения работ, так как требует больших временных затрат в работе кадастрового инженера [1].

Третьим фактором, влияющим на сроки выполнения работ, является подписание Акта согласования местоположения границ земельного участка (далее – ЗУ). Акт согласования границ ЗУ оформляется, в случае если при уточнении или образовании ЗУ, в отношении которого проводятся кадастровые работы, необходимо изменение характеристик смежных ЗУ. В случае если при выполнении работ возникает необходимость подписания Акта согласования, то сторона уточняемого ЗУ не всегда согласна на подписание данного документа, по разным причинам. На практике возникают случаи, когда необходимо найти собственника уточняемого ЗУ, что не всегда получается быстро, так как в выписках из ЕГРН не содержатся адреса электронной почты или телефон собственника уточняемого ЗУ. Данная ситуация значительно увеличивает сроки проведения кадастровых работ, а в некоторых случаях даже приходится приостанавливать выполнение работ по договору.

Четвертым фактором, влияющим на сроки выполнения работ, является несоответствие данных, предоставленных из различных федеральных реестров, сведениям ЕГРН. Наиболее распространенное несоответствие сведений возникает в результате работы с Государственным лесным реестром и сведениями ЕГРН. На практике часто встречаются ситуации, когда границы лесных кварталов не соответствуют границам кадастровых кварталов, или при внесении границ лесничеств в ЕГРН возникают наложения на другие границы, например границы населенных пунктов. Большая часть несоответствия данных обусловлена тем, что ранее ведение данных в обоих реестрах осуществлялось в различных системах координат, а также не все материалы в Государственном лесном реестре хранятся в электронном виде, большая часть из них (лесостроительные планшеты) хранятся в бумажном виде и при оцифровке данных материалов точность данных значительно снижается, что способствует образованию реестровых ошибок в дальнейшем в обоих реестрах [2].

Пятым фактором, влияющим на сроки выполнения работ, является различная правоприменительная практика законодательства РФ в различ-

ных субъектах нашей страны. В некоторых случаях данное обстоятельство можно считать обоснованным, например, когда федеральное законодательство дополняется местными (краевыми либо областными) нормативно-правовыми актами. Примером дополнения федерального законодательства может послужить закон Свердловской области от 15.07.2013 № 75 – ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство». Но на практике существуют и обратные случаи, когда правоприменительная практика работы органов Росреестра в соседних субъектах РФ отличается друг от друга. Например, при выполнении кадастровых работ по межеванию земельного участка требуется уточнение его местоположения, а также при этом у данного земельного участка образованы части под существующие ЗОУИТ. Рассматривая такой вид работ на территории Свердловской области, кадастровому инженеру не требуется включение в межевой план сведений об уточнении частей земельного участка, эта процедура проводится Росреестром в порядке верификации сведений ЕГРН, тогда как на территории Пермского края органы Росреестра требуют от кадастровых инженеров самостоятельно уточнять все существующие части земельного участка.

На основании всего вышеперечисленного можно сделать вывод, что срок выполнения кадастровых работ зависит от множества факторов, зачастую не зависящих от профессиональной деятельности кадастрового инженера. Для сокращения таких случаев необходим комплексный подход к решению отдельных вопросов, выработка единой политики ведения системы ЕГРН, разработка единой правоприменительной практики использования законодательства РФ. Также необходимо наладить своевременное информационное взаимодействие всех федеральных баз данных используемых при подготовке межевых или технических планов с последующим внесением таких сведений в ЕГРН без противоречий в документах.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661 .
2. «Лесной кодекс Российской Федерации» от от 04.12.2006 № 200-ФЗ. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299 .