

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары–19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110- летию М.А. Гендельмана». - 2023.- Т. II, Ч. II.- С. 11-14.

УДК 332.72

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

*Ахметова Д., студент
Казахский агротехнический исследовательский университет им. С.Сейфуллина,
г. Астана*

Использование информационно-коммуникационных технологий в земельном секторе страны приобретает все более широкий характер и становится одним из важных факторов развития нашего государства. В своей основе деятельность кадастр недвижимости представляет собой официальный реестр, который является важным инструментом для управления и ведения учета собственности на землю и недвижимость.

Из всех разновидностей кадастра – кадастр недвижимости считается самым востребованным, так как именно кадастровая информация является важным инструментом для регулирования земельных отношений и решения различных правовых вопросов, связанных с недвижимостью. На основе кадастровых сведений проводятся оценка и налогообложение недвижимости, разрешение споров о праве собственности, установление границ земельных участков и многое другое. Однако, несмотря на вполне ясную систему работы, образуются современные проблемы, которые затрудняют ведение актуального и точного кадастра [1].

На данный момент имеются проблемы в сфере осуществления кадастровых отношений, остаются нерешенными вопросы отсутствия необходимых сведений об объектах недвижимости, содержащихся в автоматизированной информационной системе государственного земельного кадастра, или ненадлежащее количество этих сведений; устаревшие картографические материалы; фрагментарность, образованная по причине довольно огромного количества пробелов информации о земельных участках в кадастровом учете и кадастровые ошибки и погрешности, содержащиеся в сведениях о недвижимых объектах.

Следовательно, можно прийти к выводу, что проблемы кадастра недвижимости довольно актуальны на сегодняшний день, для того чтобы обратить на них внимание и изучить их. Безусловно, ошибки в государственном кадастре недвижимости, будь то технические или кадастровые, вызывают множество земельных споров и проблем, которые порой доходят до судебных

ных разбирательств. Все сведения об объектах недвижимости, которые находятся в Едином государственном реестре недвижимости, должны быть конечно же достоверными. Проблема кадастровых ошибок – частое явление, поэтому является актуальной темой в сфере проведения государственного кадастрового учета и кадастровой деятельности.

«Кадастровые ошибки» – это ошибки в кадастровых данных, которые могут включать в себя ошибки в геометрии и топологии границ земельных участков, ошибки в правовой информации (например, ошибка в указании правообладателя земельного участка), ошибки в характеристиках земельного участка и т.д. Кадастровые ошибки могут возникнуть при обработке данных о земельных участках, при оформлении документов или при обновлении кадастровых данных. Причиной таких ошибок могут служить:

- применение устаревшего или неисправного геодезического оборудования;
- неправильная привязка к пунктам опорной межевой сети или государственной геодезической сети;
- ошибка в расчетах;
- некомпетентность специалиста[2].

Наличие подобных ошибок может нанести ущерб не только заинтересованному лицу, но специалисту по кадастру, так как исправление данной ошибки требует определенных финансовых затрат. В основном, такая ошибка выражается в пересечении границ со смежным земельным участком. Это может послужить причиной возникновения земельных споров с соседями, которые решаются в судебном порядке[3].

После детального изучения общего количества оцифрованных земель Республики Казахстан по областям в графической базе данных сводного аналитического отчета за 2021 год (*рис.1*), было выявлено, что большая часть земель в Республиканской базе данных автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра (АИС ГЗК) оцифрована, а в трех областях процент от действующих земельных участков в атрибутивной базе данных составил 100%. Это Актюбинская, Карагандинская области и город Астана. Но, всё-таки не во всех областях земельные участки полностью внесены в базу. Здесь и было принято рассмотреть участок в Жамбылской области Меркенского района, чтобы более детально ознакомиться с имеющимися проблемами[4].

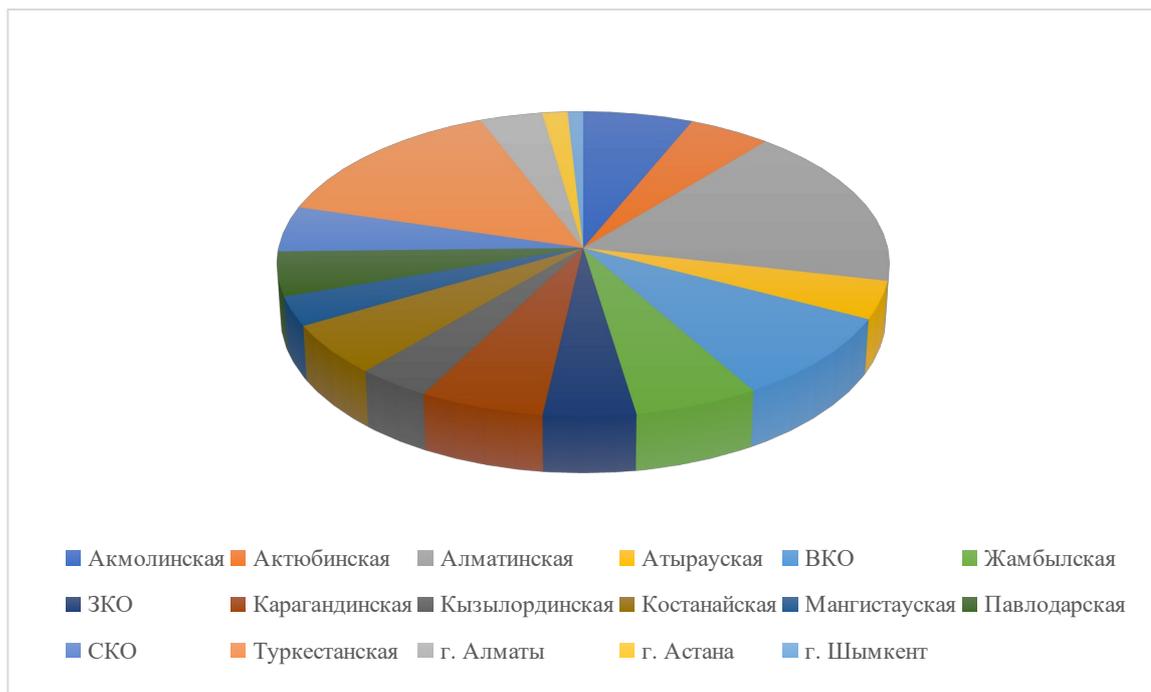


Рисунок 1 – Количество оцифрованных земельных участков по областям

Итак, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 06-092-006-076 расположен в селе Мерке Ойталского округа Меркенского района Жамбылской области. Площадь составляет 230 м²(по данным АИС ГЗК), а целевое назначение – размещение магазина «Табиғат сыйлығы» с предоставленным правом на частную собственность. Но, если тот же участок открыть уже в едином государственном кадастре недвижимости (ЕГКН), то можно заметить, что его местоположение и площадь уже поменялись, хотя форма и размеры земельного участка остались теми же. Итак, в чем же проблема?

На нижеприведенном рисунке можно заметить, что расположение участка действительно разное (рис.2) и можно задаться вопросом: как же всё-таки на общедоступных кадастровых картах могли допустить такую ошибку? Какой из вариантов будет верным?

Помимо этого, если ознакомиться с сведениями, данных о рассматриваемом земельном участке и его собственниках/землепользователях, то можно также заметить некоторые расхождения. Самый яркий пример – площадь. По АИС ГЗК, как упоминалось выше, площадь земельного участка составляет 230 м², а уже по ЕГКН – 877,96 м². После этого, по данным первой кадастровой карты, указана оценка участка на 04.05.1998 год (следующий вопрос: каким образом информация могла не обновляться на протяжении 25 лет?) в размере 4140 тг, его целевое назначение и площадь. Данные о землепользователе не доступны, так же, как и в ЕГКН.



а)



б)

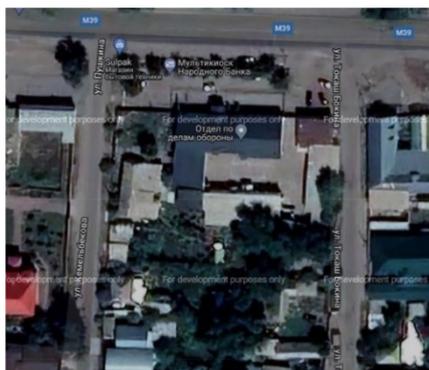
Рисунок 2 – Пример неверного отображения на местности земельного участка:

- а) земельный участок 06-092-006-076 на кадастровой карте АИС ГЗК[5];
 б) тот же участок, только на другой кадастровой карте и, как показано, совсем в другом месторасположении[6].

Изучая данную проблему, можно предположить, что одной из причин ошибок в отображении земельного участка может быть погрешность в аэро-съемке. Обновление планово-картографического материала обычно ведется централизованно на основе аэро-или наземных съемок, производимых силами специализированных организаций. Недостатки подобного подхода в современных условиях очевидны: обновление выполняется периодически, причем период зависит не столько от динамики изменений на местности, сколько от возможностей финансирования и способности топографических предприятий изучить возрастающие объемы работ. Процесс распределения аграрных участков становится постоянным и поэтому к методике и технологии обновления и корректировки планового материала предъявляются новые требования:

- проблема несоответствия плановых материалов;
- проблема развития и учета земельных участков;
- проблема учета качества земель, потребность мониторинга.

Ниже приведен снимок земельного участка со спутниковой карты (рис.3), где можно заметить, что более точным, из двух кадастровых карт, будет отображение на кар-



те ЕГКН [7].

Рисунок 3 – Снимок земельного участка 06-092-006-076 со спутниковой карты

Основываясь на данных Инструкции по созданию электронных карт от 21 сентября 2022 года о «Порядке создания электронных земельно-кадастровых карт», можно выделить, что при создании электронных земельно-кадастровых карт учетных кварталов административно-территориальных единиц составляется план-график, в котором указываются как действующие электронные земельно-кадастровые карты, так и вновь созданные. Для уточнения границы земельного участка обязательно проводятся геодезические работы по определению границ участка, согласование границ со смежными землепользователями и в результате всех этих действий формируется межевой план. Процедура уточнения может осуществляться как владельцем участка, так и лицом, использующим землю на правах постоянного бессрочного пользования или пожизненного владения[8].

Итак, можно прийти к выводу, что проблематика государственной регистрации недвижимого имущества существует довольно длительное время и даже меры, направленные на улучшение данной ситуации, не могут полностью решить все проблемы, стоящие перед государством. Несмотря на широкую законодательную базу, основной вопрос стоит в грамотном подходе к государственной регистрации недвижимости, а для этого необходимы меры, позволяющие как можно более качественно подходить к данному вопросу. Качество зависит не только от нормативно-правовых актов, а также от участников регистрационного процесса.

Для устранения ошибок в земельных кадастрах необходимо проводить регулярные проверки и обновления данных, особенно при изменении статуса земельных участков. Необходимо также принимать меры по обеспечению правильного определения границ земельных участков, например, проводить геодезические работы, определять координаты границ и оформлять соответствующие документы. Важно также обеспечить доступность и точность технической документации, которая является основой для внесения и изменения информации в земельный кадастр. Для решения проблем с кадастровыми ошибками и погрешностями можно также использовать современные технологии, такие как геоинформационные системы, которые позволяют объединять и анализировать большие объемы геопространственных данных. Это может помочь в обнаружении ошибок и погрешностей, а также улучшить качество и точность данных в земельных кадастрах.

Список литературы

- 1 G. Kurmanova. Regulation of land attitudes in Kazakhstan [Text]/ 7th IGRSM International Remote Sensing & GIS Conference and Exhibition // IOP Publishing // IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science, 20. – Malaysia,

Kuala Lumpur, (2014) (Tomson Reuters) <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/20/1/012028>

2 Яроцкая Е. В. Правовые понятия землеустроительных и кадастровых работ [Текст] / К. Э. Алкомян // Вестник современных исследований. – 2019. – № 1.9. – С. 15–18.

3 Гагаринова Н. В. Проблемы эффективного управления земельными ресурсами России [Текст] / Н. В. Гагаринова, Э. Н. Цораева // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2018. – № 3 (225). – С. 114–120.

4 Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель в Республике Казахстан за 2021 г. [Текст] / г.Нур-Султан: Комитет по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан, 2022. [Электронный ресурс]. -URL:https://www.gov.kz/uploads/2022/4/11/b09469de9be9cc54d2cc0e9cc7a77e84_original.7131188.pdf

5 Управление земельного кадастра и автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра [Электронный ресурс]. - URL: <https://aisgzk.kz/aisgzk/ru/content/maps/>

6 Публичная кадастровая карта: Единый Государственный Кадастр Недвижимости [Электронный ресурс]. -URL: <https://map.gov4c.kz/egkn>

7 Спутниковая карта [Электронный ресурс]. -URL: <https://bestmaps.ru/map/google/hybrid/19/42.87144/73.19682>

8 Приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 21 сентября 2022 года № 295. Об утверждении Инструкции по созданию электронных земельно-кадастровых карт [Электронный ресурс]. -URL: <https://zakon.uchet.kz/rus/docs/V2200029862>

Научный руководитель: Репников И.В., магистр, старший преподаватель