

УДК-332.334

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ КАДАСТРА РОССИИ НА  
ОСНОВЕ ОПЫТА ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН**

Мамонтова А.И., студент гр. ГКмоз-161, I курс  
Научный руководитель: Григорьева Т.И., к. с.-х. н., доцент  
Кузбасский государственный технический университет  
имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

В мире существует несколько различных кадастровых систем регистрации недвижимости, в каждой из них по своему решается вопрос о взаимосвязи с кадастром. Эти различия обусловлены историческими и экономическими особенностями развития каждой страны и отражены в организационных структурах кадастра и систем земельной регистрации. В целом мировые кадастровые системы можно разделить на четыре группы по странам их применения. Это немецкая (Германия), англоязычная (Великобритания, США), скандинавская (Швеция, Дания) системы и страны с наполеоновской административной системой (Франция, Италия).

Для совершенствования национальной земельно-кадастровой системы целесообразно заимствование международного опыта именно в тех областях кадастра России, где на протяжении многих лет наблюдается увеличение кадастровых ошибок, судебных споров, нарушение сроков выдачи документов, слабый рост процента покрытия территории кадастровыми данными, нецелевое расходование бюджетных денежных средств, ответственность кадастровых инженеров.

Существует два вида кадастровых ошибок – технические и реестровые. Сегодня, по Кемеровской области наблюдается наибольшее количество кадастровых ошибок, связанных с несоответствием установленных кадастровым инженером координат границ земельного участка их реальному местоположению. В подавляющем большинстве ошибки возникают в случаях, когда:

- кадастровый инженер безответственно подходит к выполнению своей работы и не выезжает на местность, записывая при этом координаты земельного участка приблизительно, пользуясь информацией о смежных земельных участках (рисунок);

- не все землеустроительные работы выполняются внимательно, возникают просчеты в вычислениях площадей, перенос данных из документов с ошибками;

- кадастровый инженер недостаточно опытен;

- кадастровый инженер выполняет полевые работы устаревшим оборудованием и выполняет межевание в местной системе координат.



Рисунок – Примеры кадастровой ошибки  
(вверху – наложение участков, внизу – границы участка (красная линия)  
не совпадают с границами данного участка на местности)

В соответствии с письмом Министерства экономического развития РФ от 27 марта 2009 года № 4448 «Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков» исправить допущенную ошибку имеет право любой кадастровый инженер, проводящий межевание земли. Допустим, если при определении границ участка оказалось, что они легли на соседние территории, инженер вносит в свой межевой план новые координаты границ затронутых участков. При этом если они были зарегистрированы в кадастре недвижимости до 01.03.2008 года, с их правообладателями согласовывать новые границы не требуется. Межевой план предоставляется в орган кадастра, где на его основании регистрируется участок, а соседние территории отодвигаются. В дальнейшем их владельцы могут быть извещены о проведенных изменениях, а могут о них и не узнать [1].

Также встречаются и технические ошибки - это описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, которая допущена Кадастровой палатой при ведении ГКН и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в ГКН, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в ГКН. В случае обнаружения, ошибки исправляются на основании решения органа кадастрового учета, заявления, представленного любым лицом, вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки [2]. Например, в Кадастровой палате при внесении сведений в ГКН в одной из граф была допущена опечатка, вместо «212» было внесено «221», из-за чего участок встал на учет в другом месте, что повлекло за собой исправление ошибки Кадастровой палатой.

Проблемам возникновения и исправления ошибок при учете недвижимости, формирования и ведения земельно-кадастровых систем, как за рубежом, так и в России, посвящены научные труды известных ученых А.А. Варламова, П.Н. Журавского, А.Н. Ковалева и др. [3-7], в которых рассматривались вопросы теории и методы формирования и ведения российских и зарубежных кадастровых систем, но не было предложено однозначного решения.

Исходя из опыта кадастрового учета в немецкой системе управления недвижимостью, которая отличается детально отработанными процедурами, высокой точностью определения границ землевладений, гарантиями положения границ и гарантиями зарегистрированных прав, в случае изменения границ, либо наложения участков, извещаются все заинтересованные лица, происходит их переучет с согласия всех собственников. Благодаря этому наличие реестровых и технических ошибок минимально, в связи с чем процедуру извещения всех заинтересованных лиц при возникновении таких проблем необходимо внедрить и в систему учета РФ.

Вместе с тем ряд вопросов по использованию зарубежного опыта в сфере формирования правовых и экономических механизмов систем кадастра, включая создание методик формирования и ведения эффективных кадастровых систем на разных административно-территориальных уровнях России, требует дальнейшего изучения и совершенствования.

#### **Список литературы:**

1. Письмо Министерства экономического развития РФ от 27 марта 2009 года № 4448 «Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков» [Электронный ресурс] / Гарант.

<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/2068276/#ixzz4WUkt0IfI>

2. Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 марта 2015 года № 138 «Об утверждении Порядка и способов уведомления правообладателя земельного участка об изменении органом кадастрового учета сведений государственного кадастра недвижимости о местоположении границ земельного участка при исправлении кадастровой ошибки» [Электронный ресурс] / Гарант.

<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70843490/#ixzz4WUmFMNds>

3. Варламов А. А. Зарубежные земельно-кадастровые системы [Текст] / А. А. Варламов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2007. - № 8. – С. 60-68.
4. Журавский Н. Н. Развитие кадастра за рубежом [Текст] / Н. Н. Журавский // Кадастр недвижимости. – 2006. - № 3(2). – С. 100-106.
5. Ковалев А. Н. Особенности зарубежных кадастровых систем [Текст] / А. Н. Ковалев // Кадастр недвижимости. – 2013. - № 12. – С. 100-104.
6. Лукьянченков Д. В. Классификация кадастров. Зарубежный опыт ведения кадастра [Текст] / Д. В. Лукьянченков // Вестник.– 2012.– № 11. - С. 32-38.
7. Шавров С. Кадастр и регистрация прав на недвижимость в Швеции [Текст] / С. Шавров // Кадастр недвижимости. – 2007. - № 6. – С. 82-88.