

рования объектов социальной инфраструктуры городов находящихся на балансе шахт, повышение суммы налоговых отчислений в местные бюджеты и т.д..

Итак, анализируя методологические основы инвестиционной модели реструктуризации угольной отрасли, отметим, что взаимодействие власти, бизнеса и общества опирающееся на концептуальные основы этой модели, позволяет комплексно решать вопросы, которые бы удовлетворяли их общим интересам (табл.).

Таким образом, каждый из субъектов государственно-частного партнерства будет иметь стимул к надлежащему исполнению возложенных на него функций. От эффективности выполнения, которых будет зависеть конечный результат реструктуризации угольной отрасли. Поэтому данную модель можно представить как своеобразный трехсторонний договор, где каждый субъектов имеет определенные права и обязанности, а также разграничены сектора ответственности.

Литература

1. Электронный юридический словарь [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://yurist-online.com/uslugi/yuristam/slovar/k/2883.php>
2. Тимошук Н. Концессия угольных предприятий как путь к инвесторам / Н. Тимошук // Голос Украины. – 2011. - №78. – С. 3

УДК 332.1

О ПРОБЛЕМАХ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ ВЕДЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

¹ Устинова Е.А., ² Хвалей Н.Е.

*Тульский государственный университет,
ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области*

В статье рассмотрены проблемы, возникающие при ведении государственного кадастра недвижимости в Тульской области, и способы их устранения

Понятие государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) определено основным законом в сфере государственного кадастрового учета – Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости (далее – Закон о кадастре).

На территории Тульской области органом кадастрового учета является филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (ФГБУ «ФКП Росреестра»), который предоставляет следующие государственные услуги:

- осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, в том числе ведение ГКН;
- предоставление сведений, внесенных в ГКН;
- прием документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдача документов после проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- прием документов на предоставление сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдача документов, в виде которых предоставляются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Рассмотрим проблемы, возникающие при осуществлении данной деятельности.

1. При ведении ГКН выявляются случаи наличия пересечения и наложения границ земельных участков, что согласно нормам действующего законодательства является причиной отказа в предоставлении сведений ГКН в виде кадастрового паспорта при обращении заинтересованных лиц.

Причинами возникновения таких ошибок являются:

- Изменение подхода к осуществлению кадастрового учета земельных участков ответственного ведомства (Росземкадастр – Роснедвижимость - Росреестр) и, соответственно, различие его реализации в программных комплексах. Так, например, при ведении базы данных в ПК ЕГРЗ отсутствовала автоматическая настройка по определению допустимой величины пересечения земельных участков. В ПК АИС ГКН установлена настройка параметров пространственного анализа пересечения границ земельных участков, которая составляет 0.01 м. Данные случаи пересечения границ ранее учтенных или учтенных земельных участков определяются как кадастровые ошибки в сведениях ГКН.

- Осуществление государственного кадастрового учета земельных участков, образованных в результате раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков. Согласно п. 4 ст. 22.2 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков. В соответствии с п. 53 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости» от 04.02.2010 №42, в отношении образованных объектов недвижимости «временный» статус кадастро-

вых сведений изменяется на «учтенный», а в отношении преобразуемых объектов недвижимости — на «архивный» в случае поступления в порядке информационного взаимодействия от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, документов о зарегистрированных вещных правах на все образованные объекты недвижимости.

Однако если осуществлена регистрация прав на один или несколько земельных участков, образованных вышеуказанным способом, а на какой-либо из вновь образованных земельных участков регистрация прав не осуществлена, то основания для присвоения исходному земельному участку статуса «архивный» отсутствуют. В данном случае определяется наложение границ исходного земельного участка и границ образованных из него «учтенных» земельных участков.

- Наличие кадастровых и технических ошибок в сведениях о местоположении границ земельных участков. В соответствии с Приказом Управления Росреестра по Тульской области от 28.09.2011 № П/223 «О местной системе координат МСК-71.1» с 10.10.2011г. на территории Тульской области для ведения ГКН, выполнения кадастровых работ и проведения землеустройства установлена местная система координат МСК-71.1. До проведения работ по пересчету координат узловых и поворотных точек земельных участков в единую систему координат ведение ГКН осуществлялось в разных системах координат. В частности, для населенных пунктов были установлены местные системы координат, для межселенных территорий – СК 63 года. В связи с чем, выявить пересечение границ земельных участков при постановке на учет не представлялось возможным. Также отсутствие в ГКН границ населенных пунктов не позволяло выявить наличие кадастровой ошибки при установлении местоположения границ земельных участков. Таким образом, у органа кадастрового учета отсутствовали основания для принятия решения о приостановлении или отказе в постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости или государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости. После осуществления работ по пересчету координат в единую местную систему координат в сведениях ГКН выявлены случаи пересечения ранее установленных границ учтенных и ранее учтенных земельных участков.

Например, содержащиеся в базе данных ГКН сведения о границах на местности и координатах поворотных точек единого землепользования с К№ 71:09:010101:140, в состав которого входят обособленные земельные участки с К№ 71:09:010101:143 и 71:09:010101:144, и землепользования с К№ 71:09:010101:121 определяют пересечение границ данных земельных участков (рисунок). А именно: одна из границ обособленного земельного участка с К№ 71:09:010101:143 пересекает границу земельного участка с

К№ 71:09:010101:121, а границы обособленного земельного участка с К№ 71:09:010101:144 накладываются на земельный участок с К№71:09:010101:121. Таким образом, формирование и выдача сведений ГКН в виде кадастрового паспорта земельного участка с К№71:09:010101:140 и земельного участка с К№ 71:09:010101:121 не представляется возможным.

Для устранения причин отказа в выдаче кадастрового паспорта необходимо проведение ряда кадастровых работ по ликвидации причин пересечения границ земельных участков.

В данном случае в соответствии с ч. 1 ст. 28 Закона о кадастре воспроизведенная в ГКН ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в ГКН, является кадастровой ошибкой.

Кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в ГКН, являются документы, представленные в соответствии со статьей 22 Закона о кадастре, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки (ч.4 ст. 28 Закона о кадастре), а также исправление ошибок в местоположении границ ранее учтенных земельных участков осуществляется с учетом рекомендаций, изложенных в Письме Минэкономразвития России от 27.03.2009 N 4448-ИМ/Д23.



Рисунок. Публичная кадастровая карта

Формирование и выдача кадастрового паспорта земельного участка с К№ 71:09:010101:140 возможны только после внесения изменений в сведения ГКН, устраняющих пересечение границ земельных участков, на основании документов об исправлении кадастровой ошибки по земельному участку с

КН 71:09:010101:140, либо по земельному участку с КН 71:09:010101:121 – межевого плана, либо, вступившего в законную силу решения суда.

2. При обращении граждан и в рабочем порядке филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области постоянно проводится работа по выявлению и удалению из ГКН дублирующих сведений о земельных участках. Это проблема ранее учтенных земельных участков. До вступления в силу Закона о кадастре данные об одном и том же объекте недвижимости могли быть внесены при проведении в 2006 году массовой оценки земельных участков, на основании Перечней ранее учтенных земельных участков в границах кадастрового квартала, которые составлялись на основании вторых экземпляров правоустанавливающих документов (свидетельства, го-сакты, постановления, решения), имеющих юридическую силу и хранящихся в настоящее время в территориальных отделах Управления Росреестра по Тульской области, и на основании документов, поступивших в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области от заявителей. Данная ситуация возникала вследствие отсутствия у этих ранее учтенных земельных участков сведений о координатах узловых и поворотных точек, что не позволяло определить графическое расположение объекта и своевременно выявить наложение границ земельных участков. Однако в ряде случаев при отсутствии полной идентичности характеристик земельных участков удалить дублирующие сведения о земельных участках не представляется возможным.

3. С 01.01.2013г. вступили в силу положения Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», касающиеся исключения обязанности представления заявителями кадастровых паспортов на объекты капитального строительства для осуществления государственной регистрации.

Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области совместно с Управлением Росреестра по Тульской области проводится активная работа по организации внутриведомственного взаимодействия в этом направлении. Отметим проблемы, возникающие в ходе реализации указанной новеллы законодательства и препятствующие выдаче кадастровых паспортов органом кадастрового учета.

Во исполнение Приказа Министерства экономического развития РФ от 14.10.2011 №577 «О порядке осуществления государственного кадастрового учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства» с 01.09.2012г. осуществлена передача полномочий филиалу ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской

области по осуществлению государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и предоставлению сведений об объектах капитального строительства.

Сведения об объектах капитального строительства переданы в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области из Тульского филиала «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» в рамках выполнения работ по государственному контракту № 165Д от 07.12.2011 г. по теме: «Обеспечение условий перехода к государственному кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства к 2013 году (I, II, III, IV, V этапы)».

Однако при поступлении запросов заинтересованных лиц о предоставлении сведений о здании, сооружении, помещении, объектов незавершенного строительства в сведениях ГКН выявлены случаи отсутствия данных о запрашиваемых объектах по причине того, что сведения Тульским филиалом «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» на 01.09.2012 г. были переданы не в полном объеме.

Сроки рассмотрения запросов о предоставлении сведений ГКН в виде кадастровой выписки об объекте недвижимости и кадастрового паспорта об объекте недвижимости установлены п.8 ст. 14 Закона о кадастре и предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса (максимальный срок), если иное не установлено настоящим Федеральным законом. В случае отсутствия в ГКН сведений о запрашиваемом объекте учета во избежание нарушения сроков, установленных действующим законодательством, филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области формируется и выдается заявителю Уведомление об отсутствии в Реестре запрашиваемых сведений с одновременным направлением запроса в Тульский филиал «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» о предоставлении отсутствующих данных. Кроме того, представленные БТИ данные не всегда корректны (не верно указаны литеры в сведениях о жилом доме, квартире).

В I квартале 2013 года в орган кадастрового учета поступило 21 456 запросов о предоставлении сведений ГКН об объектах капитального строительства, в результате рассмотрения которых было подготовлено 7 152 уведомления об отсутствии в ГКН запрашиваемых сведений, что составляет около 34 %. Данная ситуация вызывает недовольство со стороны заявителей. Особенно возросло количество жалоб в 2013 году в связи с введением платы за предоставление сведений об ОКС.

Вопросы передачи информации обо всех учтенных объектах недвижимости и об изменениях сведений об объектах недвижимости обсуждались на совместных совещаниях региональных рабочих групп Управления Росре-

стра по Тульской области, органа кадастрового учета и органа технического учета, рабочих совещаниях, координационных совещаниях, в ходе которых вырабатывались пути решения существующих проблем, методика взаимодействия органа кадастрового учета и технической инвентаризации при передаче информации для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об объектах капитального строительства.

В целях оперативного и регламентированного взаимодействия между Управлением, филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области, и Тульским филиалом «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» 14.02.2013г. подписано трехстороннее соглашение о взаимодействии.

Литература

1. Федеральный закон РФ от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. 01.10.2013).
2. Федеральный закон РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. 01.10.2013).
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 г. № 42 «Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости» .
4. Приказ Минэкономразвития РФ 14.10.2011 г. № 577 «О порядке осуществления государственного кадастрового учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства» .
5. Письмо Минэкономразвития РФ №4448-ИМ Д23 от 27.03.2009 «Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков».

УДК 69.05

ГЕОИНФОРМАЦИОННОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ И ЭЛЕМЕНТЫ БИЗНЕС-ПРОГНОЗИРОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОРГАНИЗАЦИОННОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ УЗЛОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Шульженко С.Н.

Тульский государственный университет, г. Тула, Россия

В статье рассмотрены методологические подходы и оценки результатов организационной подготовки застройки территории по узлам сосредоточенного строительства. Приведены варианты геоинформационного моделирования с учетом надежности вариантов подготовки. Методы основаны на теории вероятностных состояний систем.

Теоретические основы оценки уровня и показателей надежности в строительном производстве разработаны учеными А. А. Гусановым, Б. В. Прыкиным и другими. В их трудах проведен анализ и систематизированы показатели надежности. Используя их терминологию можно выделить две