

УДК 347.235.11-044.377

***ИСТОРИЯ ОБРАЗОВАНИЯ ПОНЯТИЯ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ И
СОЦИАЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ТАКОЙ ОШИБКИ***

Никулина А.А.

магистрант кафедры «Землеустройство и кадастры»

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Никулин А.А.

абитуриент

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

ведущий инженер Филиал «Мордовский» ПАО «Т Плюс»

Пенза, Россия

Хаметов Т.И.

профессор, доктор наук кафедры землеустройства и геодезии

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Киселева Н.А.

доцент, к.э.н.

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Аннотация: с древних времен народ стремился к независимости в землепользовании, при этом возделывая земельные угодья с помощью коллективного приложения труда. Передача государством в частные руки земельных участков потребовала установить новые рамки учета земель, что приводит к проблемам образования ошибок из-за несовершенства системы. Борьба народа за частные права на землю привела к обострению в обществе агрессивного понятия «моя собственность».

Ключевые слова: частная собственность, влияние государства, ошибки, конфликты.

***HISTORY OF EDUCATION THE CONCEPT OF A REGISTRY ERRORS
AND THE SOCIAL CONSEQUENCES OF SUCH ERRORS***

Nikulina A. A.

master's student of the Department "land Management and cadastres»

Penza state University of architecture and construction

Penza, Russia

Nikulin A. A.

entrant

Penza state University of architecture and construction

leading engineer of Branch "Mordovia", PJSC "T Plus»

Penza, Russia

Khametov T. I.

Professor, doctor of Sciences, Department of land management and geodesy

Penza state University of architecture and construction

Penza, Russia

Abstract: since ancient times, people have sought independence in land use, while cultivating land with the help of collective application of labor. The transfer of the government into private hands of land are required to establish a new framework for the registration of lands, which leads to educational problems errors due to imperfections in the system. The struggle of the people for private land rights has led to the aggravation of the aggressive concept of "my property" in society.

Key words: private property, state influence, mistakes, conflicts.

Использование и возделывание земельных участков людьми было основным занятием с древних времен. Если вспомнить историю, уже с IX века, начала истории русского государства, просматривается коммунальный характер природопользования. Территории, где селился славянский народ (племена), имели особенности их использования, а именно: неблагоприятный климат, короткие сроки проведения полевых работ, длинные зимы. Все эти неблагоприятные факторы требовали коллективных усилий, поэтому возделывали землю, как правило, несколькими семьями или всем селением.

Леса, озера, реки, наряду с земледелием, находились, как правило, в коллективной или «государевой» собственности и в общем пользовании (считалась общей: или княжеской, или царской, или государственной; по мере развития истории), общими усилиями возделывалась и общими усилиями охранялась.

Таким образом, происходило становление и развитие институциональной системы (общая собственность и единое централизованное политическое управление). Соответственно формировалась идеология, подразумевающая приоритет общего блага, необходимого для выживания всех, над частными интересами.

Далее, в советском периоде российской истории имелось понятие социалистической собственности. Данная форма собственности определяла, что земля имеется в распоряжении колхозов и совхозов, однако условия распоряжения землей определялись органами соответствующих властей. Поэтому понятие «собственность» имело в общем смысле условный характер.

Российские реформы конца 1990-х годов также не изменили принципиального положения. Согласно статистике сегодня 83% сельхозугодий находятся в частной собственности у 11 млн. граждан. Но в реальности частный характер землепользования не подтверждается, поскольку, «во-первых, эти земли на отдельные участки для индивидуальных собственников в подавляющем большинстве не размежеваны, то есть де-факто земля не приватизирована, во-вторых, крестьяне в основной массе верны коллективным

формам работы как более эффективным в современных условиях, в-третьих, ведение рентабельного сельского хозяйства без государственной помощи невозможно» [1].

Кроме того, класс фермеров достаточно малочислен. С 1994 г. его доля в аграрном производстве России колеблется на уровне 2%, а условия деятельности в решающей мере зависят от поддержки государства [2].

Современное состояние частной собственности также не лишено закрепления за государственной властью права распоряжения землей, однако появились законодательное обеспечение и большая нормативная база для управления всеми земельными ресурсами со стороны органов власти.

Так, принятая в 1993 г. Конституция Российской Федерации провозгласила частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности на землю. Земля стала не только средством производства, но и объектом правоотношений и рынка недвижимости [3].

Земельные участки начали учитываться в земельном кадастре с 1996 года.

В целях развертывания автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра, ориентированной на современные методы сбора, обработки, хранения и передачи кадастровых данных [3], Постановлением правительства Российской Федерации от 3 августа 1996 г. N 932 г. Москвы была утверждена федеральная целевая программа "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра".

С этого момента в обиход народа официально входят понятия документальных границ своих земельных участков.

Для реализации основных целей программы и государства в целом была произведена сплошная инвентаризация земель населенных пунктов. По состоянию на 1 января 1996 года такие работы проведены на площади около 4,5 млн. га.

В то же время менялось отношение людей к своим уделам и участкам, находящимся теперь в их частной собственности. Понятия возделывания земли несколькими семьями или всем селением забывается, на передний план

выходят единоличные (одной семьей) владения – это дачи, садовые участки и пр.

С постановкой на учет и индивидуализацией «своей» собственности начинают возникать в масштабном количестве споры о документальных и фактических границах земельных участков.

С другой стороны по результатам сплошной инвентаризации и становления кадастровой деятельности в определении границ и регистрации земельных участков допускается большое количество неточностей, ошибок.

С принятием Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» наличие ошибок в новых формах государственного учета земель носит официальный статус. Так, в 2007 году Федеральным Законом №221 в обиход введено новое понятие в земельных отношениях, это понятие кадастровой ошибки.

С последующими изменениями формы ведения учета земель, спустя десяток лет, и с принятием Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» данное понятие не изживает себя, но и ничего нового по вычислению и устранению ошибок не вносит. Для наглядного сопоставления двух основополагающих законов о земельном кадастре была составлена (Таблица 1).

Таблица 1 - Сопоставление статей о реестровой ошибке, содержащихся в федеральных законах

№ п/п	ФЗ №221	ФЗ №218	Заключение о вносимом изменении
1	Глава 3. Порядок кадастрового учета	Глава 7. Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости	Вопрос об ошибках выносится отдельной главой в законе, т.е. им придается более масштабное значение
2	Статья	Статья 61. Порядок исправления	Более подробно

	<p>28. Исправление ошибок в государственном кадастре недвижимости</p>	<p>ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости</p>	<p>раскрыт порядок исправления ошибок, расширены возможности органа регистрации по исправлению ошибок</p>
<p>3</p>	<p>2) воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (далее - кадастровая ошибка в сведениях)</p>	<p>3. Воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки</p>	<p>Понятия, что есть ошибка и как ее определить, не раскрыты</p>

		осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости	
--	--	---	--

Большое количество земельных участков, учтенных на данный момент в земельном кадастре, представляют собой брак в той же степени. Они не отвечают своему главному назначению – быть именно земельными участками полноценных объектов недвижимого имущества. Они не в состоянии обеспечить недвижимому имуществу те свойства полезности, за которые должен отвечать его земельный участок, но более того, они создают проблемы, которых не было до межевания: с их появлением возникают препятствия возможностям нормальной эксплуатации недвижимости, ее текущего использования, ее развития. При этом они становятся основой для конфликтов между соседями, вероломства одних по отношению к другим, формирования кабальных зависимостей между соседними недвижимостями. Не замечать эти проблемы позволяет лишь игнорирование установленных границ земельных участков, устройство быта так, как будто их нет и не было.

Таким образом, переход к индивидуализации частной собственности, разобщенному землепользованию, использованию земли «клочками» (малыми участками) приводит к обострению в обществе агрессивного понятия «моя собственность» и, как следствие, сложным отношениям между «смежниками».

Библиографический список:

1. Собственность на землю в России: История и современность. / Под общ. ред. Д. Ф. Аяцкова. - М: "Российская политическая энциклопедия" (РОССПЭН), 2002. Авторы глав Н. А. Горская, М. Д. Долбилов, П. Н. Зырянов, В. В. Журавлев, А. П. Корелин, В. Н. Колодежный, Л. Н. Доброхотов, Н. В. Владимиров, В. А. Динес. А. Н. Николаев), с.521;

2. Калугина З.И. Парадоксы аграрной реформы. - Новосибирск: ИЭиОПП СО РАН, (2-е изд., 2002), с. 17;

3. Государственная регистрация, учет и оценка земель: учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02. «Землеустройство и кадастры» / Н.А. Киселева, – Пенза: ПГУАС, 2017. – 114 с.;

4. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

5. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".