

ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

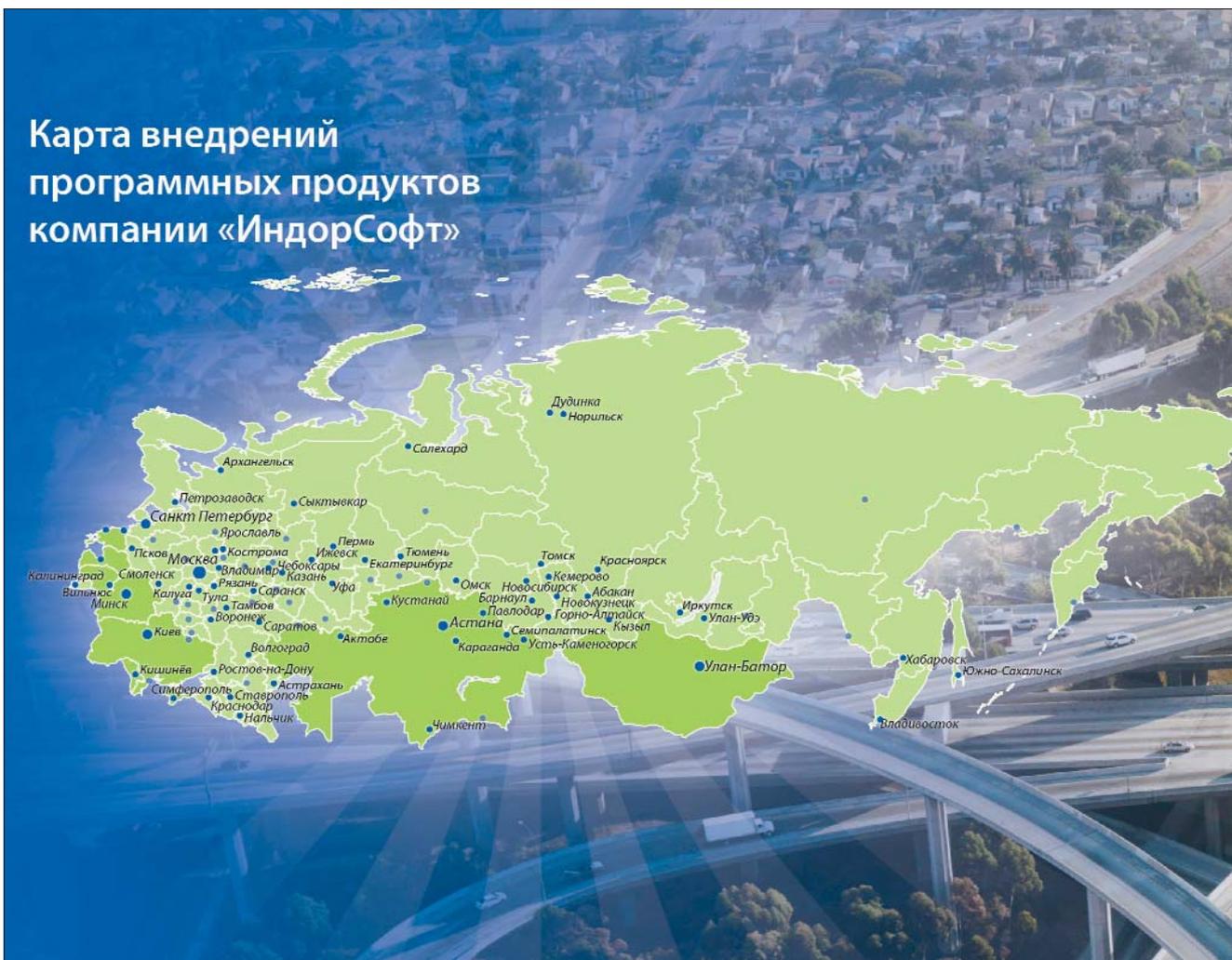
Давно сложившаяся практика полной межведомственной изоляции в вопросах учёта постоянно приводит к тому, что взгляд на один и тот же объект – автомобильную дорогу — со стороны Федерального дорожного агентства и Росреестра принципиально отличается. Дорожники, естественно, рассматривают дорогу как линейно-протяжённое площадное сооружение, ограниченное узлами дорожной сети и выполняющее транспортную работу. Соответственно, деление дорожной сети происходит по совершаемой транспортной работе, социальному и стратегическому назначению участков дорожной сети. Росреестр вообще не рассматривает дорогу неделимый объект, выполняющий определённую функцию — это лишь набор земельных участков, «нарезанных», как заблагорассудится, точнее — как удобнее конкретному исполнителю кадастровых работ.

Федеральные автомобильные дороги — важнейшие дороги России. Они соединяют столицу г. Москва со столицами сопредельных государств и административными центрами субъектов России, соединяют между собой административные центры субъектов России.

Федеральная автомобильная дорога является неделимым комплексом объектов капитального строительства и именно как отдельная едини-

Федеральные автомобильные дороги пролегают через многие субъекты Российской Федерации. Вот тут и возникает первая проблема кадастрового учёта — земля (полоса отвода) под дорогой оформляется и учитывается в местных отделениях Росреестра нескольких субъектов РФ.

ца рассматривается Росавтодором. Росреестр же видит одну федеральную автодорогу (вернее её полосу отвода) как множество земельных участков расположенных в разных кадастровых округах. Более того, хотя и предусмотрено федеральным законодательством: в каждом кадастровом округе — один условный кадастровый квартал с границами, проходящими по границе кадастрового округа, а в каждом кадастровом рай-



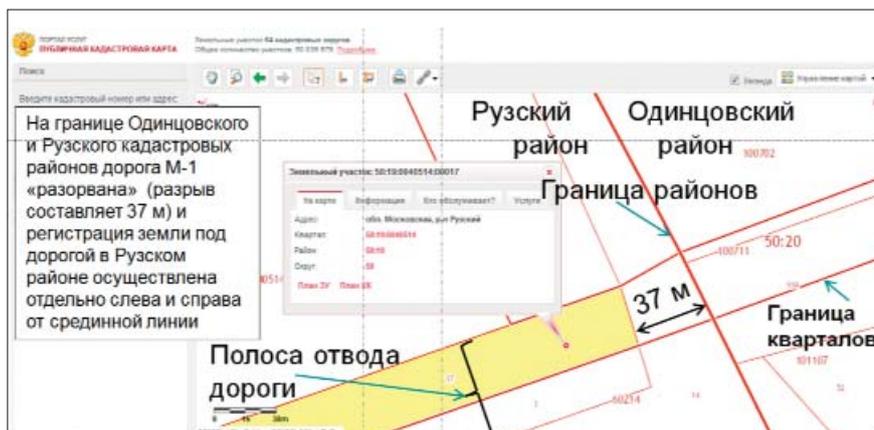


Рис. 1. Регистрация участков под дорогой в различных кадастровых кварталах

оне – один условный кадастровый квартал с границами, проходящими по границе кадастрового района, как раз для таких целей, но по-факту, земельные участки учтены по отдельности во всех кадастровых кварталах, но не в условном. Пример подобного подхода – дорога М-1 в пределах Рузского района Московской области (Рис. 1).

Далее, можно предположить, что эти земельные участки были поставлены на кадастровый учёт еще до вступления в силу соответствующего федерального закона и имеют место быть. Но подобная ситуация должна быть исправлена и исправлена хотя бы силами Росреестра. Хотя проведение масштабных кадастровых работ по уточнению и объединению земельных участков на федеральных автомобильных дорогах только улучшит достоверность и полноту сведений ГКН и не только. И исправление сведений должно определять земельные участки полос отводов федеральных дорог в «Общероссийском» кадастровом округе².

Вторая проблема еще более сложна. В каждом кадастровом округе для целей ГКН используется своя собственная система координат. Получается, что одна федеральная дорога (её земельные участки) учитывается в различных системах координат. Координаты в местных системах являются публичной информацией, а вот ключи перехода к общепринятым системам секретны. Излишняя секретность усложняет сведение воедино различных пространственных данных полученных по современным технологиям, которые используют общепринятые системы координат. Реализация сведения воедино данных ГКН из различных регионов страны в одном месте – Публичная кадастровая карта на портале электронных услуг Росреестра, отлично демонстрирует ущербность подхода с использованием местных систем (Рис2): границы соседних округов и соседние кварталы не сходятся.

И какую же систему координат должен иметь «Общероссийский»

кадастровый округ? Ведь судя по Приказу № П/89 от 14 мая 2001 г. «Для обеспечения государственного кадастрового учета земельных участков, состоящих из нескольких обособленных участков, представляющих собой единое землепользование, расположенное в нескольких кадастровых округах, дополнительно создать условный кадастровый округ, граница которого проходит по государственной границе Российской Федерации. Присвоить указанному кадастровому округу наименование "Общероссийский" ...». т. е. система координат единая в пределах всей федерации. Местные кадастровые системы основаны на проекции эллипсоида на плоскость, а любая подобная проекция влечёт за собой погрешности и искажения, особенно на таком протяжении как территория РФ.

В то же время в соответствии с с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее – Закон)

«1. Государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) является систематизированным сводом сведений о недвижимом имуществе, ...

2. Порядок ведения государственного кадастра недвижимости (далее – Порядок) устанавливает структуру, состав кадастровых сведений и правила внесения кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости, а также структуру, состав и правила ведения кадастровых дел ...

3. Порядок не применяется в отношении сооружений (линейных и тому подобных), расположенных на территории более чем одного кадастрового округа. ...»

Таким образом, кадастровый учёт земли под линейно-протяжёнными объектами, проходящими через несколько регионов (практически все федеральные дороги являются таковыми) никак не регламентирован. На практике земельные участки под дорогой ставятся на учёт путём «нарезки» земли под дорогой по границам регионов, районов и даже кварталов!

Имеющийся у нас опыт создания геоинформационных систем федеральных автомобильных дорог показывает, что имеются большие нестыковки координат земельных участков не только на границах регионов, но и на границах муниципальных районов.

Естественно, мы фиксировали координаты автомобильной дороги и всех дорожных объектов в WGS-84, чтобы получить непрерывную и точно определяемую на местности ГИС-модель автомобильной дороги.

Автомобильные и железные дороги покрывают практически всю территорию России и являются теми

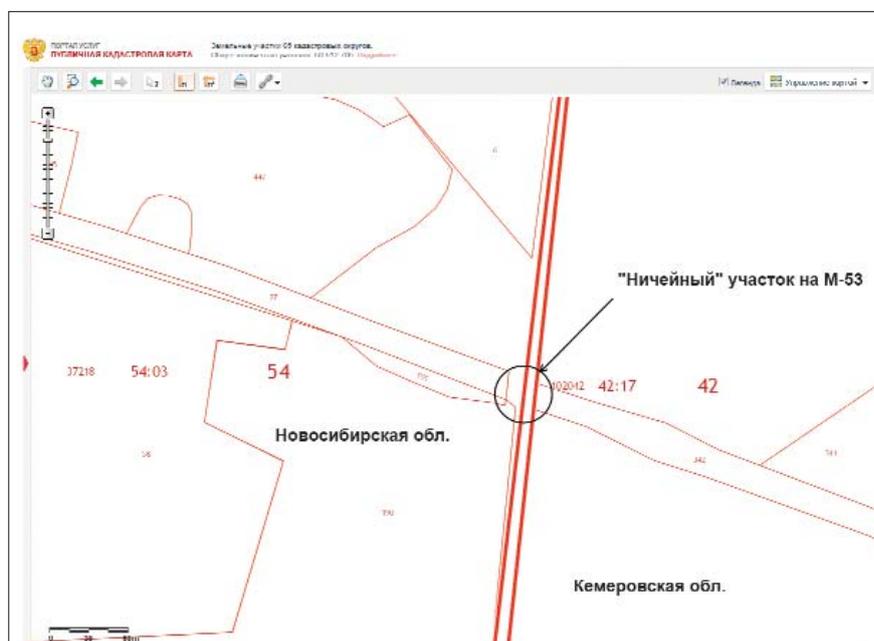


Рис. 2. «Разрыв» в учтённых земельных участках под автомобильной дорогой М-53 на границе Новосибирской и Кемеровской областей

объектами, которые выступают связующими элементами между различными территориями и твердо закреплены на поверхности земли. Дороги одни из тех объектов, которые должны быть приняты за основу при построении банков пространственных данных муниципалитетов, регионов и особенно уровня федерации. Ведь дороги один из немногих, хорошо определяемых и не меняющихся объектов на больших территориях. Именно с дорогами, как к долговременными и четко опознаваемыми объектами местности, должны «сводиться» объекты кадастрового учёта. В наше время не составляет труда пользоваться мировыми географическими системами координат на сколь угодно больших территориях, наиболее распространённой из которых является WGS-84. Ведь использовать угловые координаты в долготе и широте для измерений на эллипсе, коим является Земля в некотором приближении, неоспоримо лучше — отсутствуют искажения при сущности различным проекциям.

Мы планируем внести следующие предложения в Росреестр «О порядке ведения государственного кадастра недвижимости в части автомобильных дорог», заключающиеся в следующем:

1. Предлагается вести регистрацию земельных участков под дорогами в специально выделенных кадастровых кварталах. Например:
 - 0000000 — кадастровый квартал для федеральных дорог;
 - 1000000 — тоже, для региональных и межмуниципальных дорог;
 - 2000000 — тоже, для муниципальных дорог;
 - 3000000 — тоже, для частных дорог.
2. Предлагается Росреестру принимать сведения о земельных участках под дорогами в виде описания а) кадастровых линий, б) описания оси дорог и в) описания придорожной полосы.
3. Предлагается вести межевание дорог в системе координат WGS-84 и сдавать сведения о земельных участках под дорогами: для публичной кадастровой карты — в WGS-84; для дежурной кадастровой карты — в МСК данного кадастрового округа (например: Московская область — МСК-50).
4. Предлагается согласовать (в рамках формируемой Инфраструктуры пространственных данных (ИПД) РФ) электронный формат обмена данными между Росреестром и Росавтодором и осуществлять систематический обмен данными с целью своевременной актуализации сведений: текущего состояния земельных участков под дорогами и

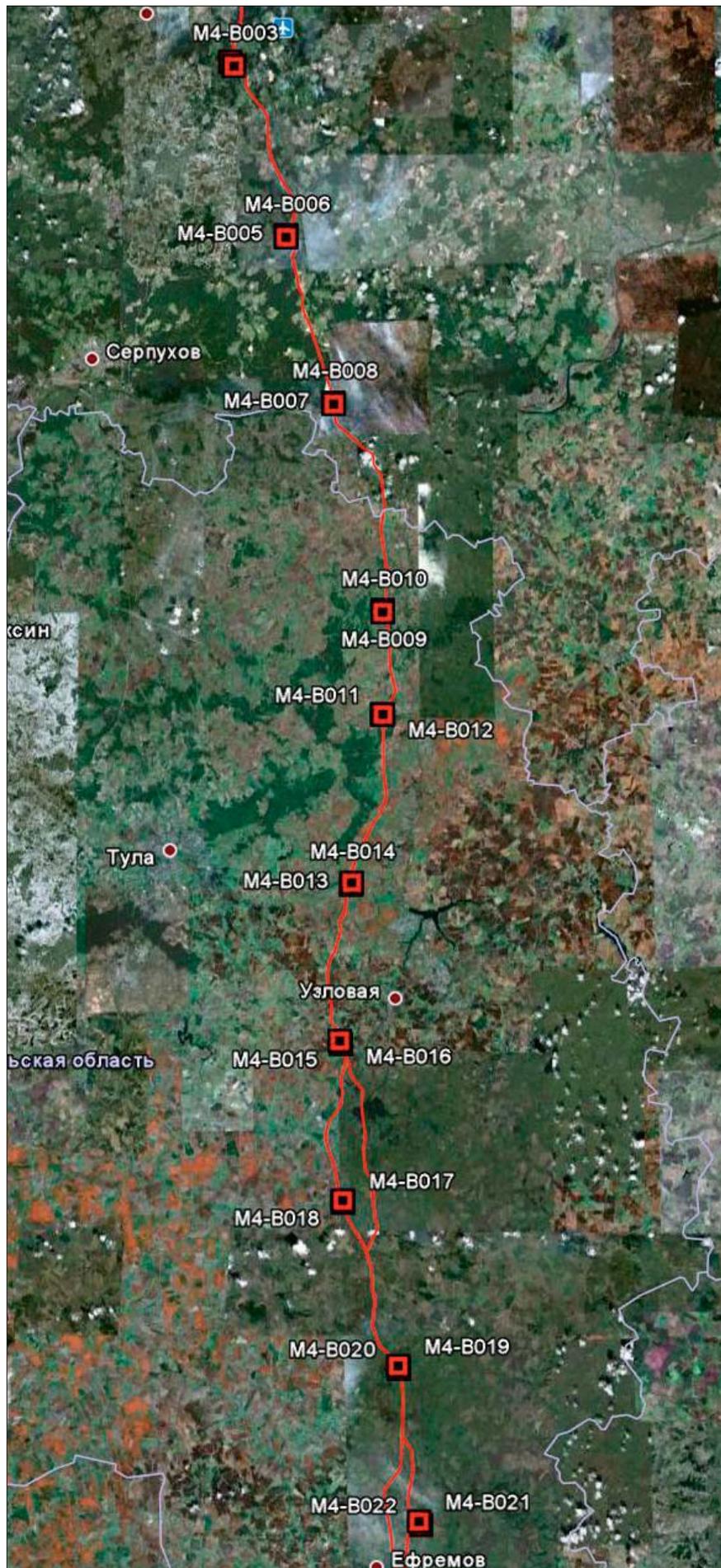


Рис. 3. Фрагмент опорной дорожной геодезической сети на федеральной автомобильной дороге М-4 «Дон»

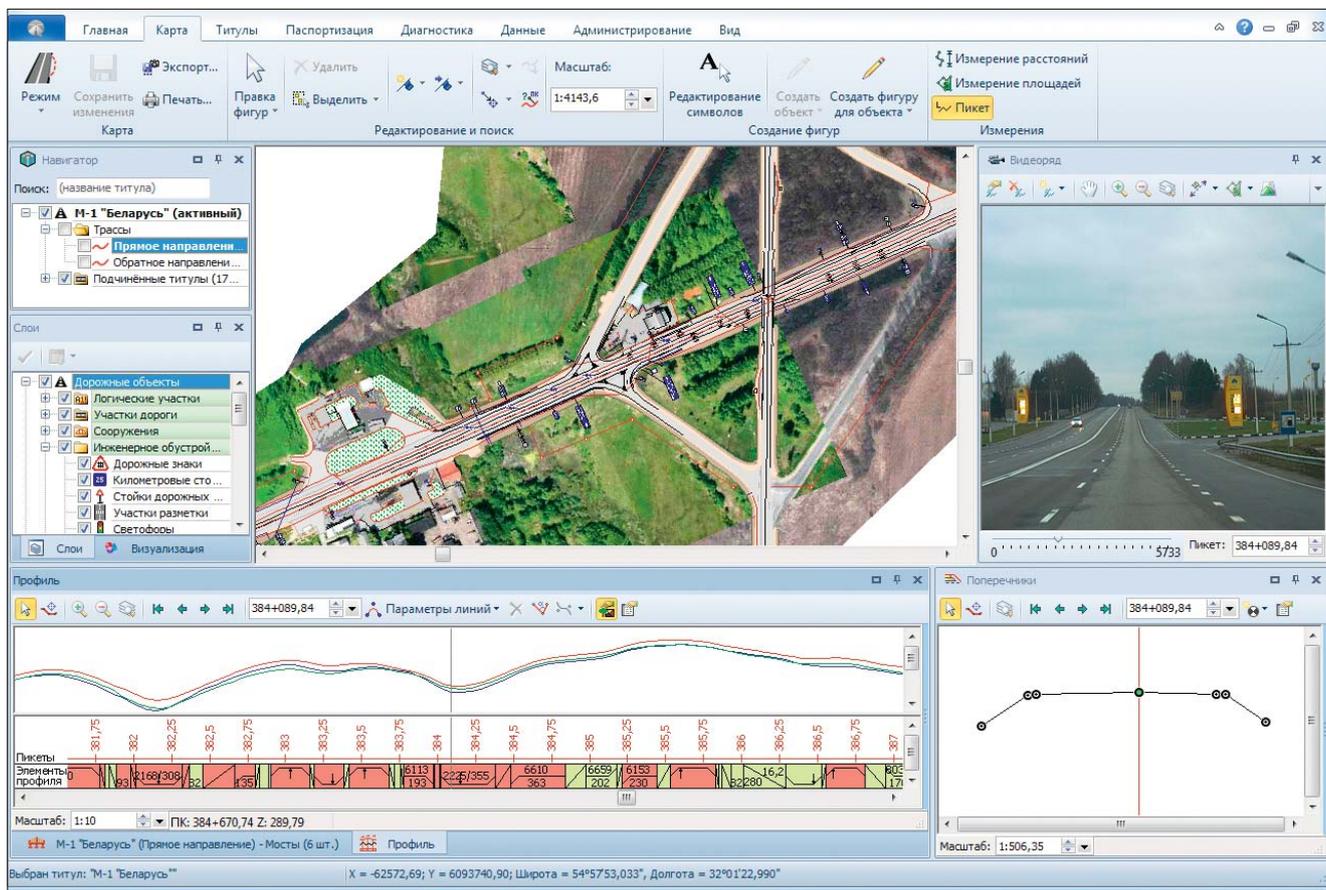


Рис. 4. Геоинформационная модель автомобильной дороги и земельных участков в системе координат WGS-84 обеспечивает их точное соответствие друг другу и отсутствие дефектов кадастровых планов на границах зон МСК

придорожными полосами для Росавтодора; текущего состояния реестра автомобильных дорог РФ – для Росреестра.

5. На первых порах (до поэтапного согласования с Росреестром принципов работы, систем координат и пр. в рамках ИПД РФ) нами предлагается работать так, что кадастр земель под дорогой будет проектироваться одновременно в местных системах координат и в WGS-84 — для устранения коллизий на границах регионов и соответствия кадастровых планов, ГИС и технических паспортов автомо-

бильных дорог (а также всех других ГИС, которые, естественно, выполняются в географической системе координат WGS-84).

Выполнение всех измерений базируется на опорной дорожной геодезической сети (ДГС), каждый пункт которой связывает системы координат WGS-84 (для дорожных работ), МСК (для кадастровых работ) и СК-95 (для геодезии).

ДГС протяженностью 1700 км уравнивается в виде единой сети. Фрагмент сети представлен на рис. 3.

В текущем ГИС-проекте земельные участки проектируются в МСК и WGS-84 с опорой на единую ДГС, что исключает в дальнейшем «нестыковку» земельных участков и дороги, представленной в точных глобальных координатах.

На рис. 4 представлен пример точной увязки земельных участков и дежурного плана дороги. Естественно, для этого пришлось отступить от формального преобразования МСК WGS84 и «подтягивать» координаты участка (в WGS-84) вручную к действительному точно измеренному контуру автомобильной дороги.

Примечания:

1. Приказ Федеральной службы земельного кадастра РФ № П/89 от 14 мая 2001 г. «О кадастровом де-

лении территории Российской Федерации».

2. Пункт 8 Приказа № П/89 :Для обеспечения государственного кадастрового учета земельных участков, состоящих из нескольких обособленных участков, представляющих собой единое землепользование, расположенное в нескольких кадастровых округах, дополнительно создать условный кадастровый округ, граница которого проходит по государственной границе Российской Федерации. Присвоить указанному кадастровому округу наименование "Общероссийский" и кадастровый номер "00" (ноль – ноль).

2. Развернуть масштабный проект



Бойков В.Н., д.т.н., проф.
Скворцов А.В., д.т.н., проф.
Сарычев Д.С., к.т.н.
Филиппов В.Г.

ООО «ИндорСофт»
www.indorsoft.ru
support@indorsoft.ru
(3822) 651-386

В качестве первой ласточки, направленной на упорядочение и уточнение ведения земельных дел по сети автомобильных дорог, впервые в России стартовал проект, в рамках которого совместно выполняется комплекс кадастровых работ (межевание, постановка на учёт) по земельным участкам под автомобильной дорогой и создание ГИС и точного дежурного плана автомобильной дороги. Это проект создания ГИС автомобильной дороги М-4 «Дон» Государственной компании «Российские автомобильные дороги».