

Справка по теме:
«Пути создания федеральной спутниковой опорной геодезической сети и сервисов предоставления дифференциальной информации»

Концепцией развития отрасли геодезии и картографии до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 2378-р (далее – Концепция 2012-2020) предусмотрено создание федеральной спутниковой дифференциальной сети геодезических станций и сервисов предоставления дифференциальной информации.

Росреестром проведена работа по сбору информации о наличии спутниковых дифференциальных геодезических станций на территории субъектов Российской Федерации. В настоящее время применяется терминология «спутниковые опорные геодезические станции» (далее – СОГС).

По результатам полученной на сегодняшний день информации установлено, что на территории 83 субъектов Российской Федерации создано и функционирует порядка 450 СОГС. Однако какие-либо документы, определяющие правовой статус СОГС, порядок их создания и использования, а также технические требования к ним, не приняты.

Тем не менее, дальнейшее развитие СОГС на территории Российской Федерации необходимо продолжать, особенно в экономически развитых районах и в населенных пунктах с плотной застройкой.

Данный путь развития СОГС обусловлен тем, что Росреестр предполагает проведение мероприятий по внедрению на территории Российской Федерации современных технологий выполнения геодезических и кадастровых работ, в частности технологии Precise Point Positioning (далее - PPP).

Для достижения поставленной цели предполагается создать на территории Российской Федерации дополнительное количество пунктов фундаментальной астрономо-геодезической сети (далее – ФАГС), позволяющее применять данную технологию с отвечающей современным требованиям точностью.

На территориях с плотной застройкой, где качество спутникового сигнала оказывается недостаточным для обеспечения надлежащей точности, предлагается продолжить создание СОГС, которые наряду с пунктами ФАГС в целях мониторинга качества измерительных данных будут подключены к единому центру мониторинга и предоставления сервисов данных СОГС (далее – Центр мониторинга).

Функционирование Центра мониторинга планируется осуществить на базе создаваемого ФГБУ «Федеральный научно-технический центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных». Подключение СОГС к Центру мониторинга (включение в реестр сети) будет происходить при условии их соответствия требованиям нормативно-правовых и нормативно-технических документов, регламентирующих создание и использование СОГС.

Создание Центра мониторинга и разработку нормативно-правовых и нормативно-технических документов, регламентирующих создание и использование СОГС предполагалось осуществить по результатам НИР «Реализация пилотного проекта по созданию центра мониторинга и предоставления сервисов данных спутниковых опорных геодезических станций

**Применение статьи 22.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ
«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок
с ним» в части порядка государственной регистрации возникших на
основании договора (аренды, об ипотеке и т.д.) ограничений (обременений)
прав при государственной регистрации прав на земельные участки,
образованные в результате раздела, объединения, перераспределения
земельных участков**

Федеральным законом от 22.07.2008 № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК) был дополнен главой I.1, а Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) – статьей 22.2, устанавливающими порядок образования земельных участков и особенности государственной регистрации прав на образованные земельные участки.

Названные нормы предполагают не перенос сведений об ограничениях (обременениях) прав из закрываемого раздела (закрываемых разделов) ЕГРП в открываемый на созданный земельный участок раздел (открываемые на созданные земельные участки разделы) ЕГРП, а государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на созданный земельный участок (созданные земельные участки). (В этой связи на регистрацию должно быть представлено заявление о совершении соответствующего регистрационного действия.)

При этом, с одной стороны, как следует из ЗК, государственная регистрация ограничения (обременения) прав на земельные участки, образуемые из земельных участков, права на которые на основании договора были ограничены (обременены), возможна, если лицо, в пользу которого было установлено ограничение (обременение) прав, зарегистрированное в ЕГРП, воспользовалось закрепленным за ним ЗК преимущественным правом, - при заключении новых договоров об ограничении (обременении) прав на вновь образованные земельные участки или внесении соответствующих изменений в ранее заключенные договоры. С другой стороны, Закон о регистрации требует одновременного проведения государственной регистрации прав на образованные земельные участки и ограничений (обременений) этих прав.

В этой связи исходя из комплексного анализа названных норм ЗК и Закона о регистрации следует, что государственная регистрация вещного права на образованный земельный участок должна быть проведена одновременно с государственной регистрацией ограничения (обременения) права на этот участок на основании представленного нового договора об ограничении (обременении) права на такой земельный участок либо соглашения о внесении соответствующих изменений в ранее заключенный договор об ограничении (обременении) прав на преобразованный земельный участок. Однако до возникновения – государственной регистрации – вещных прав на образованные земельные участки такие земельные участки не являются объектами прав, вследствие чего в отношении них не могут быть заключены новые договоры и внесены изменения в ранее заключенные договоры.

В связи с поступающими в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии обращениями организаций и

территориальных органов Росреестра о разъяснении порядка государственной регистрации возникших на основании договора (аренды, об ипотеке и т.д.) ограничений (обременений) прав при государственной регистрации прав на земельные участки, образованные в результате раздела, объединения, перераспределения земельных участков, в Минэкономразвития России неоднократно направлялись письма Росреестра от 29.03.2011 № 14-1916-ГЕ, от 29.07.2011 № 14-4823-ГЕ, от 29.06.2012 № 14-4827-ГЕ, от 20.07.2012 № 14-5521-ГЕ, ответы на которые не получены.

Данная проблема особенно актуальна при государственной регистрации прав на вновь образованные земельные участки, предназначенные для строительства (размещения) олимпийских объектов.

При этом вопрос о прекращении ипотеки на исходный земельный участок, из которого были образованы новые земельные участки, рассмотрен в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 № 10.

При наличии в ЕГРП записей о зарегистрированном договоре аренды в отношении исходного земельного участка при проведении государственной регистрации прав на вновь образованные земельные участки Росреестр предлагает руководствоваться следующим:

государственная регистрация вещных прав должна осуществляться одновременно в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков (за исключением случаев, указанных в законе) (пункт 4 статьи 22.2 Закона о регистрации);

одновременно с государственной регистрацией прав на образуемые земельные участки регистрируется прекращение права, ограничений (обременений) права на земельный участок, из которого были образованы такие земельные участки (при этом представление отдельного заявления на государственную регистрацию прекращения ограничения (обременения) прав на земельный участок не требуется) (пункт 6 статьи 22.2 Закона о регистрации);

возникшие на основании договора аренды ограничения (обременения) прав на образованные земельные участки могут быть зарегистрированы после государственной регистрации вещных прав на них на основании представленных новых договоров на образуемые земельные участки (один из образованных земельных участков) либо соглашения о внесении соответствующих изменений в ранее заключенный договор аренды на преобразованный земельный участок (пункт 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

на территории Российской Федерации», однако данная работа не была включена в план-график Росреестра на 2013 год. Включение данной работы в план-график Росреестра на 2014 год и ее выполнение должно решить следующие задачи:

- разработка Положения о Центре точных эфемерид ИСЗ ГЛОНАСС и требований к его техническому оснащению;
- разработка Положения о спутниковых опорных геодезических станциях и требований к их техническому оснащению;
- разработка технологии мониторинга местоположения спутниковых опорных геодезических станций и взаимному обмену информации;
- разработка и реализация технологических решений по сбору измерительной информации, вычислению точных орбит ИСЗ ГНСС и текущих координат опорных геодезических станций, предоставлению их потребителю.

Кроме того все вышеперечисленные мероприятия были предложены Росреестром для включения в план мероприятий («дорожную карту») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.12.2012 № 2236-р.

На основании вышеизложенного предлагается за счет средств федерального бюджета выполнить работы по:

- созданию пунктов ФАГС в количестве, необходимом для внедрения технологии PPP на территории Российской Федерации;
- разработке нормативно-правовых и нормативно-технических документов, регулирующих создание и использование СОГС;
- созданию Центра мониторинга.

Создание же СОГС на территории субъектов Российской Федерации осуществлять за счет средств региональных, местных бюджетов и частных инвестиций.

Данное предложение Росреестра в целом соответствует положениям Концепции 2012-2020 о создании федеральной спутниковой дифференциальной сети геодезических станций и сервисов предоставления дифференциальной информации.

Участникам НКС предлагается рассмотреть данное предложение для его дальнейшей реализации.