

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 332.3

ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ПРОЦЕДУРЫ ВНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ О ПОДЗЕМНЫХ ГАЗОПРОВОДАХ

О.Е. Лазарев, Ю.С. Назарко, О.С. Лазарева

Тверской государственный технический университет, Тверь

© Лазарев О.Е., Назарко Ю.С., Лазарева О.С., 2025

DOI: 10.46573/2409-1391-2025-3-52-57

***Аннотация.** В статье рассмотрены этапы работ, выполняемых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на линейные сооружения, этапы съемки подземных коммуникаций. Указаны основные проблемы и трудности, возникающие при подготовке документации по подземным газопроводам для внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости, а именно: 1) при пространственной привязке графических материалов не может быть получена точность выше, чем точность разработки данных графических материалов; 2) при несоблюдении правила соответствия систем координат, в которых разработаны графические материалы с фактической пространственной привязкой, их невозможно внести в Единый государственный реестр недвижимости.*

***Ключевые слова:** линейный объект, инженерные коммуникации, газопровод, кадастровый учет, регистрация права.*

В соответствии с градостроительным законодательством под линейными объектами понимаются различные сооружения электрохозяйства, трубопроводы, сооружения автомобильного, железнодорожного и иного вида транспорта [3]. Так, подземными коммуникациями являются линейные объекты, которые располагаются на глубине 0,6–1,5 м и осуществляют транспортировку различных ресурсов [1].

Основания для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о подземных коммуникациях:

1. Строительство нового линейного объекта.
2. Постановка на государственный кадастровый учет существующего линейного объекта (ранее учтенного), границы которого не установлены в соответствии с действующим законодательством.

Рассмотрим первый случай внесения сведений в ЕГРН.

Так, для того чтобы осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав при строительстве нового линейного объекта, следует сначала разработать документацию по планировке территории (ДПТ) (в случаях, предусмотренных действующим законодательством. К примеру, подготовка ДПТ в отношении газопроводов с проектным рабочим давлением не более 1,2 МПа [2] не требуется).

При необходимости проектируемая трасса газопровода должна быть отражена в документах территориального планирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (ГрК РФ).

Затем на основании разработанной ДПТ начинаются процессы подготовки и согласования проектной документации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

В случаях, предусмотренных ст. 51 ГрК РФ, необходимо получение разрешения на строительство в уполномоченном органе власти [3].

После выполнения проектно-изыскательских работ наступает стадия строительно-монтажных работ, первым этапом которой является оформление земельно-имущественных отношений путем установления публичного или частного сервитута, заключение договора(-ов) аренды, выдача органом местного самоуправления разрешения на использования и т. д. [4].

После оформления правоустанавливающих документов заинтересованное лицо может приступить к строительно-монтажным работам.

По завершении строительства газопровода появляется необходимость в постановке его на государственный кадастровый учет и в государственной регистрации прав на него. В случае если ранее было получено разрешение на строительство объекта, то по окончании строительно-монтажных работ необходимо получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

После того как объект построен, осуществляется исполнительная съемка трассы трубопровода. Исполнительная съемка представляет собой документ, где отображено фактическое прохождение трассы газопровода с координатной и высотной привязкой [5].

Таким образом, государственный кадастровый учет осуществляется на основании технического плана, графический раздел которого составляется на базе исполнительной съемки. Тем самым достигается соответствие сведений ЕГРН фактическому расположению трубопровода.

Теперь рассмотрим случай, при котором в ЕГРН вносятся сведения о местоположении границ существующего газопровода. В связи с этим стоит сослаться на Федеральный закон от 04.08.2023 № 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [6]. Так называемая «линейная амнистия» распространяет свое действие на линейные объекты, построенные до введения в действие ГрК РФ [7].

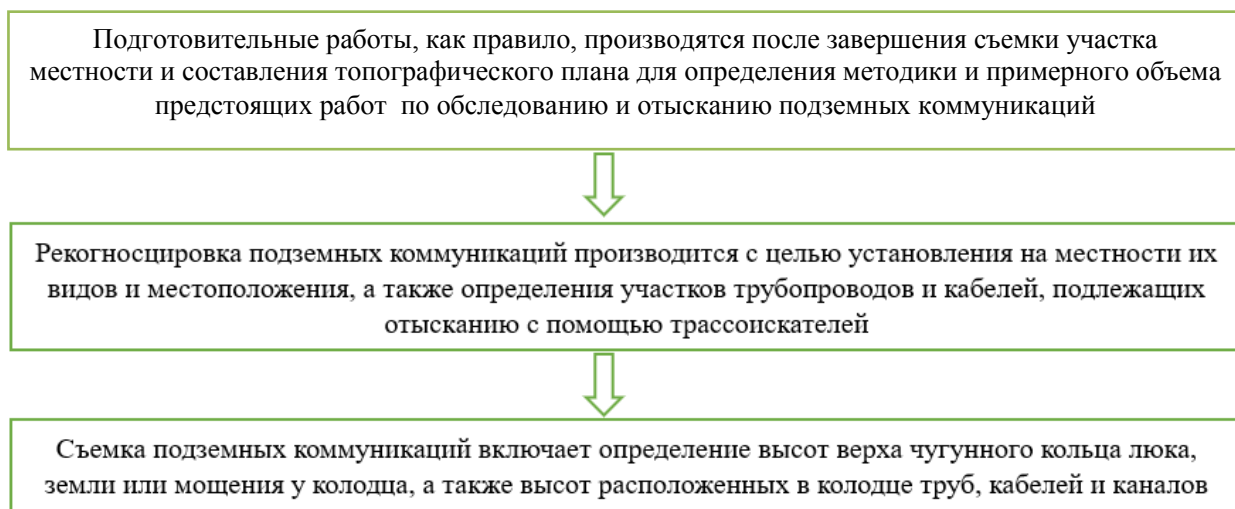
В соответствии с данными положениями федерального закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права могут осуществляться на основании декларации об объекте недвижимости, которая будет являться неотъемлемой частью технического плана [8]. Так, разработка графической части технического плана предполагает съемку коммуникаций для получения координатного описания объекта.

Съемку подземных газопроводов осуществляют вместе с топографической съемкой участка местности или на основании ранее составленных топографических планов [9]. Для осуществления съемки используются как GPS-, так и ГНСС-приемники. Последние отличаются высокой точностью измерений в связи с тем, что в отличие от GPS-приемников имеют доступ к нескольким спутниковым системам [10, 11].

При осуществлении съемочных действий средняя погрешность не может превышать $\pm 0,2$ мм [10].

Съемка подземных газопроводов включает в себя три этапа (рисунок) [9]. На первом этапе производится сбор исходных данных, включая исполнительные чертежи,

данные инвентаризации, ранее составленные топографические планы и иные схемы расположения объектов, на основании которых разрабатывается схема расположения сетей, используемая в дальнейшей работе по съемке коммуникаций [10].



Этапы съемки подземных коммуникаций

Трудности, возникающие при осуществлении данного вида работ, связаны с тем, что при сборе исходных данных кадастровый инженер обычно получает сведения на бумажных носителях. Это материалы технической инвентаризации, различные схемы и генеральные планы. Следовательно, если требуется использовать полученные данные на бумажном носителе, их необходимо отсканировать. Чтобы появилась возможность работать с материалами в каком-либо программном обеспечении, нужно осуществить пространственную привязку данных материалов к системе координат той или иной схемы, карты [12].

Исходя из данного обстоятельства, можно выделить следующие проблемы [12]:

1. При пространственной привязке графических материалов полученная точность не может быть выше, чем точность разработки данных графических материалов. Безусловно, по мере развития технологий точность осуществления геодезических работ растет. Если полученные материалы были разработаны, к примеру, более 10 лет назад, то погрешность в $\pm 0,2$ мм не может быть достигнута.

2. Пространственная привязка графических материалов должна быть осуществлена в той системе координат, в которой разработаны графические материалы. Некоторое время назад материалы разрабатывались в условных системах координат, у которых ключи перевода в общепринятую систему координат засекречены, а значит, недоступны для использования.

Таким образом, подготовительный этап должен быть осуществлен по возможности полно, с охватом всех аспектов существующей ситуации, так как разработка схемы расположения сетей в дальнейшей работе послужит опорой для нахождения сетей газопровода на местности.

На этапе выхода на местность также возникают свои трудности.

Так, известно несколько способов определения трассы газопровода на местности [13]:

1. Для дистанционного поиска местоположения подземных газопроводов используется такое устройство, как мобильный георадар, присоединенный к верто-

лету/самолету/квадрокоптеру. Данный способ является дорогостоящим, что влияет на стоимость выполнения работ как для исполнителя, так и для заказчика.

2. Для определения планово-высотного положения газопровода также используется трассоискатель со спутниковым приемником. Это переносной прибор, вследствие чего при проведении работ задействовано несколько специалистов, что повышает трудоемкость и увеличивает продолжительность процесса.

После определения местоположения газопровода на местности и составления графических материалов кадастровый инженер может приступить к подготовке технического плана. На данном этапе также существуют свои несовершенства. Так, подготовка материалов по определению местоположения трассы подземного газопровода должна выполняться с погрешностью $\pm 0,2$ мм, однако в ЕГРН вносятся сведения о местоположении границ объекта с округлением до 0,01 м [14]. Соответственно, при внесении сведений в ЕГРН не может быть достигнута состыковка границ уже внесенного и вносимого в ЕГРН контура газопровода.

Таким образом, определение местоположения границ подземных трубопроводов является ресурсозатратным процессом. Для того чтобы повысить качество работ по внесению в ЕГРН сведений о ранее учтенных подземных коммуникациях, нужно применять комплексный подход. Данный вопрос требует государственного регулирования, поскольку с правообладателями подземных коммуникаций важно проводить разъяснительную работу по вопросу необходимости внесения в ЕГРН сведений об имеющихся подземных коммуникациях для осуществления внутреннего детального учета трубопроводов в координатном формате. Это повлечет за собой и такой положительный эффект, как ускорение ремонтных работ, поскольку для поиска подземных коммуникаций и «протечек» нужно будет потратить большое количество ресурсов.

Библиографический список

1. Подземные инженерные коммуникации: типы сетей и принципы их размещения. URL: <https://mastack.ru/blog/useful/podzemnye-inzhenernye-kommunikatsii/> (дата обращения: 18.12.2024).
2. О внесении изменения в перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории: постановление Правительства РФ от 15.11.2021 № 1945 // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_400529/ (дата обращения: 20.12.2024).
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 02.01.2025).
4. Лепехин И.А., Назарко Ю.С. Способы оформления земельно-имущественных отношений для строительства и эксплуатации газопроводов // Строительство и землеустройство: проблемы и перспективы развития: материалы Всероссийской научно-практической конференции, Тверь, 28 мая 2024 года. Тверь: ТвГТУ, 2024. С. 131–138.
5. Исполнительная съемка. URL: <https://rkc56.ru/terms/?id=2275> (дата обращения: 18.12.2024).
6. Закон о «линейной амнистии». URL: <https://okt.mfc61.ru/News/inner/33733> (дата обращения: 05.01.2025).

7. Вступил в силу закон о «линейной амнистии. URL: <https://www.pgplaw.ru/analytics-and-brochures/alerts/vstupil-v-silu-zakon-o-lineynoy-amnistii/> (дата обращения: 05.01.2025).
8. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 04.08.2023 № 430-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_453868/ (дата обращения: 02.01.2025).
9. СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Часть II. Выполнение съемки подземных коммуникаций при инженерно-геодезических изысканиях для строительства». URL: <https://pkb-titan.ru/upload/library/SP/SP%2011-104-97-2.pdf> (дата обращения: 02.01.2025).
10. Гура Д.А., Карслян А.М. Особенности съемки подземных коммуникаций для составления технического плана на примере города Рязани // Электронный сетевой политематический журнал «Научные труды КубГТУ». 2016. № 3. С. 99–109.
11. Приемники: GPS или GNSS. Что лучше? URL: <https://geopribory.com/novosti/obzory-produktsii/763-priemniki-gps-ili-gnss-cto-luchshe-2> (дата обращения: 08.01.2025).
12. Основы пространственной привязки набора растровых данных. URL: <https://desktop.arcgis.com/ru/arcmap/latest/manage-data/raster-and-images/fundamentals-for-georeferencing-a-raster-dataset.htm> (дата обращения: 08.01.2025).
13. Ахмедов А.М. Разработка инновационного устройства для точного определения местоположения подземного магистрального трубопровода при осуществлении методов капитального ремонта // Оборудование и технологии для нефтегазового комплекса. 2017. № 3. С. 75–79.
14. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости: приказ Росреестра от 07.12.2023 № П/0514 (ред. от 07.12.2023) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения: 07.01.2025).

PROBLEMS ARISING DURING THE PROCEDURE FOR ENTERING INFORMATION INTO THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE ON UNDERGROUND GAS PIPELINES

O.E. Lazarev, Ju.S. Nazarko, O.S. Lazareva
Tver State Technical University, Tver

Abstract. *This article examines the stages of work performed to implement state cadastral registration and state registration of rights to linear structures, as well as the stages of surveying underground utilities. It identifies the main problems and difficulties encountered in preparing documentation for underground gas pipelines for inclusion in the Unified State Register of Real Estate, namely: 1) when spatially referencing graphic materials, an accuracy higher than the accuracy of the graphic design cannot be achieved; 2) if the rules for matching the coordinate systems in which the graphic materials are developed with the actual spatial reference are not observed, they cannot be entered into the Unified State Register of Real Estate.*

Keywords: *linear object, engineering communications, gas pipeline, cadastral registration, registration of the right.*

Об авторах:

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

НАЗАРКО Юлия Сергеевна – магистрант кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: Nazarkoyulya77@mail.com

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

About the authors:

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

NAZARKO Julia Sergeevna – Undergraduate Student of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: Nazarkoyulya77@mail.com

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

УДК 349.4

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ,
В ЦЕЛЯХ ВНЕСЕНИЯ О НЕМ СВЕДЕНИЙ
В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ**

М.В. Михайловская, О.Е. Лазарев, О.С. Лазарева
Тверской государственный технический университет, Тверь

© Михайловская М.В., Лазарев О.Е.,
Лазарева О.С., 2025
DOI: 10.46573/2409-1391-2025-3-57-63

***Аннотация.** В статье рассмотрены требования к индивидуальному жилому дому, содержащиеся в Градостроительном и Жилищном кодексах Российской Федерации, постановлениях Правительства Российской Федерации и установленных нормах и правилах. Выполнен обзор определений жилого дома. Приведены варианты внесения*