

УДК 528.44:332.025.2

© Т. А. Ильина¹, А. Н. Ильин², А. В. Чернов³, 2019

^{1,2,3} Чувашская государственная сельскохозяйственная
академия (ЧГСХА), г. Чебоксары, Россия

E-mail ^{1,2,3}: rus21tamara@yandex.ru

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО УТОЧНЕНИЮ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ И ПРОТЯЖЕННОСТИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ПУТЕЙ

В статье рассмотрены особенности проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границы и протяженности основного прямого и бокового железнодорожных путей. Определены расхождения в координатах характерных точек границ и протяженности бокового железнодорожного пути. Выявлены причины наложения границ линейных сооружений, связанные с элементами стрелочного перевода. Установлено, что для обслуживания стрелочного перевода не требуется специального разрешения для доступа к земельному участку, на который ограничения отсутствуют.

Ключевые слова: кадастровый номер, недвижимое имущество, сооружение, железнодорожный путь, стрелочный перевод, протяженность.

Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса РФ [1] под линейными объектами следует понимать линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» предусматривает, что юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линейные объекты, на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность [2].

Исходя из общего понятия недвижимого имущества, содержащегося в ст. 130 Гражданского кодекса РФ, следует, что основными критериями отнесения объекта к недвижимому имуществу являются: прочная связь с землей и невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению [3]. Линейные объекты, исходя из составляющих их элементов, соответствуют указанным критериям.

Согласно п. 10 ст. 8 «Кадастр недвижимости» Федерального закона Российской Федерации от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основной характеристикой линейного объекта является его протяженность [4].

Цель данного исследования — выявить причины наложения границ линейных сооружений и определить характерную точку границы основного прямого и бокового путей для целей государственного кадастрового учета объекта капитального строительства.

Для достижения цели исследования были поставлены следующие задачи:

1. С учетом имеющихся кадастровых паспортов и технических планов определить, имеются ли наложения, пересечения между объектами недвижимости с кадастровыми номерами :12994 и :12963.

2. Если наложения, пересечения между объектами недвижимости с кадастровыми номерами :12994 и :12963 имеются, то указать, по какой причине они произошли.

3. Определить фактическое местоположение объектов недвижимости с кадастровыми номерами :12963 и :12994.

Предмет исследования — характерная точка границы, которая является началом оси бокового пути, находящаяся на оси основного пути.

Объектом исследования являются линейные сооружения с кадастровыми номерами :12994 (собственник ОАО «РЖД») и :12963 (собственник ООО «Гранит»).

Линейное сооружение с кадастровым номером :12994 (собственник ОАО «РЖД») представляет собой часть железнодорожного пути, сведения о котором внесены в ЕГРН по результатам межевания.

Линейное сооружение с кадастровым номером :12963 (собственник ООО «Гранит») представляет собой железную дорогу для приемки и транспортировки составов общей протяженностью 580 п.м. В ЕГРН объект имеет статус «актуальные, ранее учтенные», назначение: для приемки и транспортировки грузов.

Методика исследований. В процессе исследования применялись визуальный, инструментальный, картометрический методы, метод сопоставления, камеральная обработка результатов полевой съемки, предусмотренные традиционной методикой производства землеустроительных исследований.

Геодезическая съемка объектов местности осуществлялась сертифицированным электронным тахеометром Trimble M3 DR 3, обработка результатов измерений — с использованием программного обеспечения «ZWCAD+» и программного комплекса «CREDO DAT».

Привязка теодолитного хода проведена к пунктам опорно-межевой сети.

Для уточнения местоположения границ и протяженности исследуемых линейных сооружений проведены следующие геодезические работы [6, 7, 8]:

1. Теодолитная съемка земельных участков.
2. Камеральная обработка результатов измерений.
3. Вычисление координат точек внешней границы земельных участков.
4. Вычисление площади земельных участков.
5. Построение чертежей земельных участков.
6. Анализ материалов инструментальной съемки с правоустанавливающими документами собственников.

На местности изучены границы линейного сооружения пути № 6 (собственник ОАО «РЖД»), которое согласно плану разграничения балансовой принадлежности имеет свое начало от стыка рамного рельса № 12, проходит по стыку рамного рельса № 1а через хвост крестовины стрелочного перевода № 1а и заканчивается на границе подъездного пути ООО «ОЖДХ».

По договору купли-продажи недвижимости линейное сооружение с кадастровым номером :12963 (собственник ООО «Гранит») имеет протяженность 459,0 м. Однако в техническом паспорте протяженность пути необщего пользования составляет 580,61 м, и начальной границей является передний стык рамного рельса стрелочного перевода №1а.

Результаты исследования и их обсуждение. По результатам геодезической съемки фактическая протяженность линейного сооружения с кадастровым номером :12994 (собственник ОАО «РЖД») составила 245,2 м и соответствует сведениям единого государственного реестра прав.

По результатам полевой съемки фактическая протяженность линейного сооружения с кадастровым номером :12963 (собственник ООО «Гранит») составила 548,5 м, что не соответствует сведениям единого государственного реестра прав. Но при этом сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные, ранее учтенные».

По результатам геодезической съемки и разработки Технического Плана линейного сооружения с кадастровым номером :12963 (собственник ООО «Гранит») выявлено, что часть железнодорожного пути протяженностью 36 м (от точки 1 до точки 5 в контуре 1/3)

входит в состав объекта капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером :12994 протяженностью 245 м.

Для выявления причины наложения границ линейных сооружений изучили элементы стрелочного перевода, которые приведены на рисунке 1.

В исследуемом случае марка стрелочного перевода по техническому паспорту ТП 1/11, сторонность правая, марка рельса Р 50. Исходя из измеренных и определенных параметров стрелки от острия пера стрелочного перевода определяют его математический центр (далее – МО). На рисунке 2 приводится положение математического центра на схеме крестовины.

Положение математического центра крестовины определяют также по типовым эюрам стрелочных переводов, приведенных в приложении № 5 Ведомственных строительных норм (ВСН 94-77) [9]. Для этого проводят обмер стрелочного перевода по главному (прямому) пути от стыка рамного рельса под острием до стыка хвостовика крестовины.

Теоретическая длина стрелочного перевода измеряется от острия острия до математического центра крестовины [10]. Острие – это точка отсчета длины пути и профиля по боковому направлению, а рама – точка отсчета по прямому направлению (ВСН 208-89).

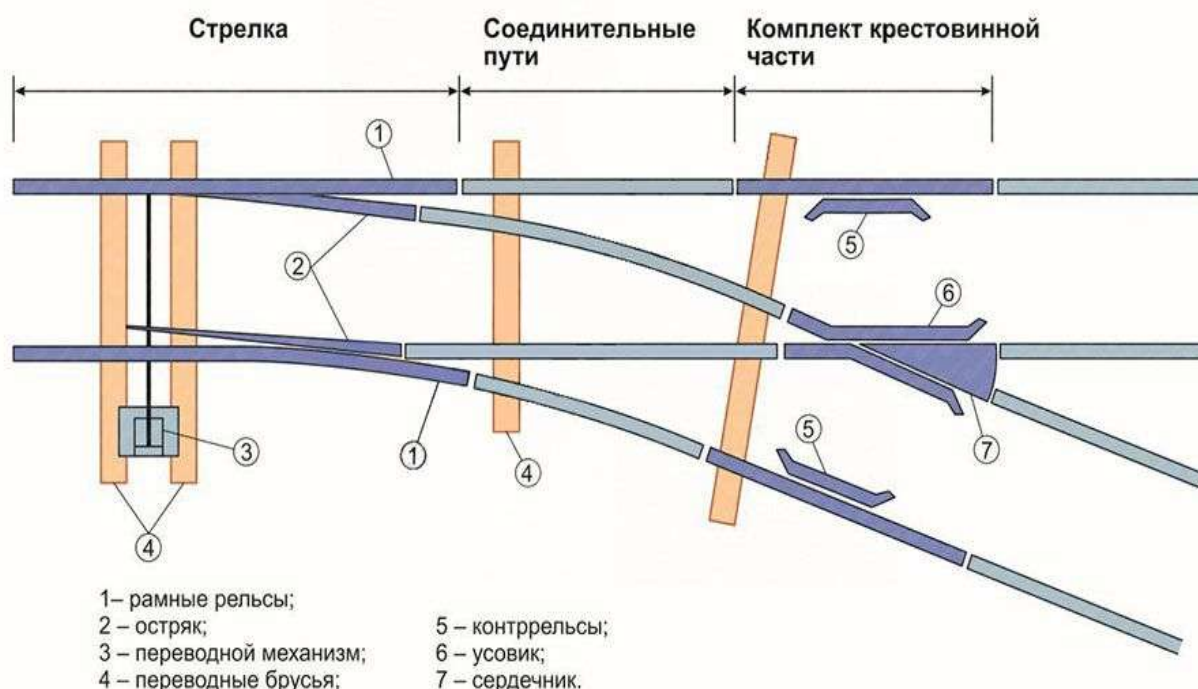


Рис. 1. Элементы обыкновенного стрелочного перевода

На рисунке 2 приводится положение математического центра на схеме крестовины. Согласно Техническому паспорту ООО «Гра-

нит» длина стрелочного перевода 1а (правый, обыкновенный) для типа рельса Р-50, марки крестовины 1/11 составляет 33,50 м.



Рис. 2. Схема крестовины, где: 1 — усовики; 2 — желоба; 3 — сердечник; 4 — хвост крестовины; K — ширина сердечника крестовины; l — длина сердечника крестовины; α — угол крестовины

В соответствии с требованиями [4] основной характеристикой линейного объекта является его протяженность, которая определяется по оси пути.

Линейный объект с кадастровым номером :12994 (собственник ООО «РЖД») поставлен на государственный кадастровый учет по оси основного прямого пути. На рисунке 3 приводится схема обыкновенного стрелочного перевода с указанием осей прямого и бокового путей.

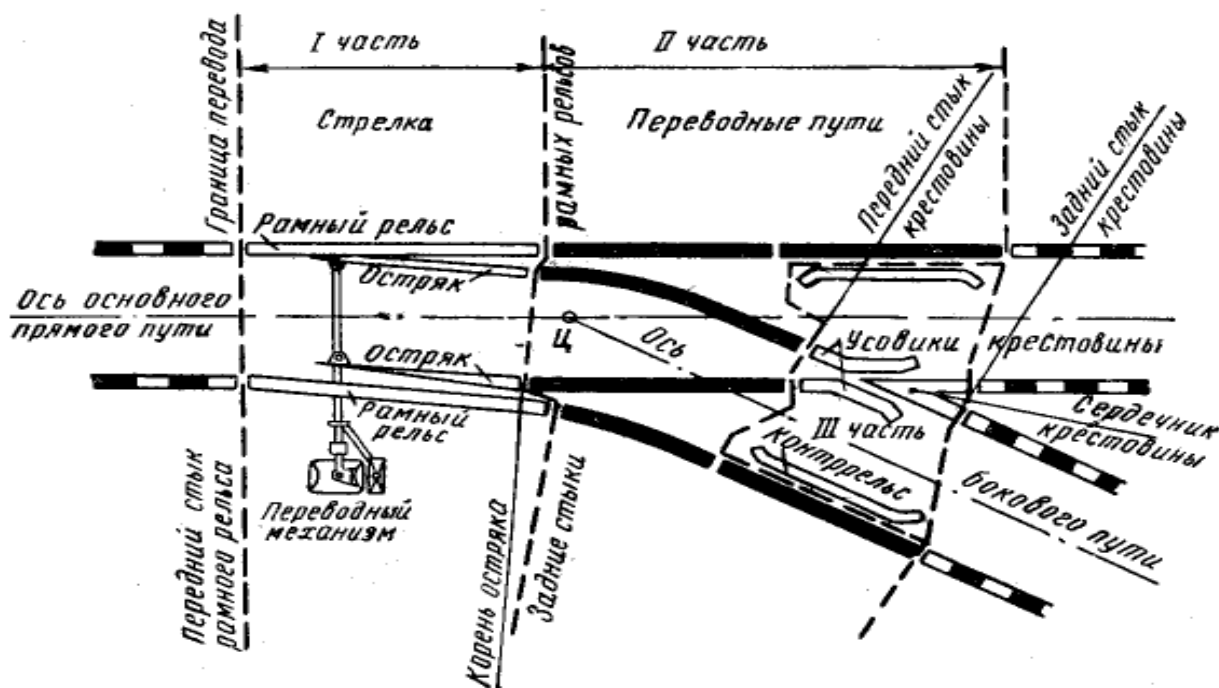


Рис.3. Схема обыкновенного стрелочного перевода с указанием осей прямого и бокового путей

Из рисунка 3 видно, что началом оси бокового пути является точка Ц, находящаяся на оси основного пути. Оси основного прямого и бокового путей совмещаются в точке Ц. При этом линейный объект с кадастровым номером :12963 (собственник ООО «Гранит») не входит в состав сооружения 21:20:000000:12994 (собственник ООО «РЖД») и не накладывается.

При разработке технического плана сооружения :12994 (собственник ООО «РЖД») в акте согласования границ сооружения необходимо было указать точку совмещения осей основного прямого и бокового путей и провести процедуру согласования с требованиями законодательства, а именно ст. 39, ст. 40 ч. 2 Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред. от 23.07.2013 г.).

Согласно п. 1, 3, 20 ст. 26 [4] основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав — по решению государственного регистратора прав.

По результатам исследования границ сооружений с кадастровыми номерами :12994 и :12963 пересечения границ между ними не имеется, но имеется общая граничная точка с соответствующими координатами, которая является началом оси бокового пути (точка Ц) и находится на оси основного пути. На этом пути есть стрелочный перевод № 1а. Согласно Техническому паспорту ООО «Гранит» длина стрелочного перевода 1а (правый, обыкновенный) для типа рельса Р-50, марки крестовины 1/11 составляет 33,50 м. Стрелочный перевод (является элементом железнодорожного пути) принадлежит и обслуживается ООО «Гранит». Данное сооружение прочно связано с землей и обладает всеми признаками недвижимого имущества, и право собственности на него, согласно ст. 131 Гражданского кодекса РФ, должно подлежать государственной регистрации, а следовательно, и кадастровому учету в установленном законом порядке. Однако данное сооружение находится на земельном участке с кадастровым номером :000000:5 с формой собственности для публично-правовых отношений, по которому также проходит линейный объект с кадастровым номером :12994. При этом земельный участок относится к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д. и является собственностью публично-правовых образований. Поэтому для обслуживания стрелочного перевода не требуется специального разрешения для доступа к земельному участку, на который ограничения отсутствуют. Правоотношения, возникающие между перевозчиками, грузоот-

правителями, грузополучателями, владельцами железнодорожных путей необщего пользования, регулируются специальными нормами законодательства, в частности Федеральным законом Российской Федерации от 10.01.2003 г. № 18-ФЗ «Устав железнодорожного транспорта РФ». Согласно ст. 2 Устава железнодорожного транспорта РФ к железнодорожным путям необщего пользования относятся железнодорожные пути, примыкающие непосредственно или через другие железнодорожные подъездные к железнодорожным путям общего пользования и предназначенные для обслуживания определенных пользователей услугами железнодорожного транспорта на условиях договоров или выполнения работ для собственных нужд [5].

Таким образом, железнодорожные пути, находящиеся в собственности вышеуказанных организаций, относятся к категории железнодорожных путей необщего пользования. В соответствии со ст. 60 Устава железнодорожного транспорта РФ отношения между контрагентом и владельцем железнодорожного пути необщего пользования, примыкающего к железнодорожным путям общего пользования, регулируются заключенным между ними гражданско-правовым договором.

Проведя анализ кадастровых работ по разработке технического плана сооружения можно сделать вывод о том, что кадастровый инженер при определении протяженности линейного сооружения с кадастровым номером :12963 ошибочно включил длину стрелочного перевода в состав ОКС с кадастровым номером :12994.

Исследования по уточнению местоположения границы и протяженности железнодорожных путей показали, что при разработке технического плана сооружения необходимо определить и указать координаты характерной точки совмещения осей основного прямого и бокового путей и провести процедуру согласования с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [4]. При этом линейный объект с кадастровым номером :12963 (собственник ООО «Гранит») не входит в состав сооружения 21:20:000000:12994 (собственник ООО «РЖД») и не накладывается.

Литература

1. Градостроительный кодекс РФ // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/>.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018 г.) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/>.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/>.

4. Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/>.

5. Федеральный закон Российской Федерации от 10.01.2003 г. № 18-ФЗ «Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации» (ред. от 03.08.2018 г.) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/>.

6. Назаров О. И., Егоров В. Г., Ильина Т. А. Создание спутниковой съемочной геодезической сети на территории УНПЦ «Студгородок» Чувашской государственной сельскохозяйственной академии // Продовольственная безопасность и устойчивое развитие АПК: материалы Международной научно-практической конференции. Чебоксары: ЧГСХА, 2015. С 169-174.

7. Ильина Т. А. Ильин А. Н., Егоров В. Г. Применение геоинформационной системы в землеустроительной экспертизе // Проблемы инновационного развития сельских территорий: материалы второй электронной международной научно-практической конференции (г. Москва, 01 марта – 01 апреля 2014 г.) / Всероссийский НИИ организации производства, труда и управления в сельском хозяйстве (ГНУ ВНИОПТУСХ); ФГБУ УМУ АПК, отв. А. В. Медведев. М.: ООО «Научный консультант», 2014. С. 224-236.

8. Ильина Т. А. Ильин А. Н., Михайлов А. Н. Кадастровые работы по уточнению границ сооружения трубопроводного транспорта // Научно-образовательная среда как основа развития агропромышленного комплекса и социальной инфраструктуры села: материалы Международной научно-практической конференции, посв. 85 -летию ЧГСХА». Чебоксары: ЧГСХА, 2016. С. 148-152.

9. Инструкция по устройству верхнего строения железнодорожного пути ВСН 94-77. М.: Минтрансстрой, 1978. 128 с.

10. Ведомственные строительные нормы. Инженерно-геодезические изыскания железных и автомобильных дорог. ВСН 208-89. М.: Минтрансстрой, 1990. 110 с.

*Статья поступила в редакцию 08.04.19 г.
Рекомендуется к опубликованию членом Экспертного совета
канд. экон. наук, доцентом О. А. Горбуновой*