

# ОБ УТОЧНЕНИИ И ЗАКРЕПЛЕНИИ ГРАНИЦ ПРИВАТИЗИРОВАННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

М.Р. Варданян (Национальный аграрный университет Армении)

В 1978 г. окончил Московский институт инженеров землеустройства (в настоящее время — Государственный университет по землеустройству) по специальности «инженер-землеустроитель». После окончания института работал в Государственном проектно-институте «Армгипрозем» (Ереван), с 1985 г. — в Разданском райисполкоме, с 1996 г. — в министерстве градостроительства Армении. С 1999 г. — председатель Государственного комитета кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения, с 1999 г. — советник Президента Республики Армения, с 2010 г. — министр транспорта и связи Республики Армения. С 2012 г. по настоящее время — преподаватель в Национальном аграрном университете Армении (Ереван). Кандидат технических наук.

Работы по созданию кадастровых картографических материалов объектов недвижимости на территории Республики Армения (РА) были начаты в 1998 г. и завершились в 2004 г. Кадастровые работы проводились организациями (юридическими лицами) на конкурсной основе, а создание цифровых картографических материалов выполнялось централизованно, в начале подразделением «Информационных центров» общин РА, а затем — ГНО «Центр геодезии и картографии» (Согласно закону РА «Об административно-территориальном делении Республики Армения» территория страны делится на 10 марзов (провинций): Арагацотн, Арарат, Армавир, Геагаркуник, Лори, Котайк, Ширак, Сюник, Вайоц Дзор, Тавуш, где осуществляется государственное управление, и 915 общин с местным самоуправлением. — *Прим. ред.*).

Опорная геодезическая основа для кадастровых работ в 1998–2004 гг. была создана в различных системах координат: условных, местных, СК–63 и СК–42. При этом геодезические измерения проводились традиционными наземными способами (мензульная и тахеометрическая съемки, линейная и угловая

засечки). Они не всегда позволяли отобразить ситуацию или криволинейные элементы некоторых объектов недвижимости, а также получить площади полигонов (замкнутых территорий) с требуемой точностью. При оцифровке кадастровых карт и планов «Информационными центрами» общин сводка границ не была выполнена. Это привело к тому, что в 2004 г. на оцифрованных кадастровых картах общин были обнаружены неточности. Например, из-за несовпадения границ двух общин имело место наложение отдельных объектов недвижимости или образовывались открытые пространства.

Кроме того, в соответствии с Решением Правительства РА № 791-н от 16.07.2009 г. все кадастровые карты должны создаваться для открытого использования в единой системе координат WGS–84. Приведение кадастровых карт к единой системе координат, свою очередь, вызвало расхождение в единицах недвижимости генеральных планов, утвержденных ранее Ереванским муниципалитетом и другими местными органами самоуправления. По этой причине территориальным кадастровым подразделениям отказывают в регист-

рации или возвращают кадастровые дела для исправления. При этом страдают, в первую очередь, простые граждане.

Подобные проблемы при создании кадастровых картографических материалов имелись в Белоруссии, Грузии, Казахстане, Молдавии, Узбекистане и Украине. Для их решения в этих странах было предложено по данным аэрофотосъемки создать ортофотопланы местности, на которых ясно видны как здания, сооружения, земли сельскохозяйственного назначения и магистральные инженерные коммуникации, так и ограждения, подпорные стены, гидрография, дорожные сети и др.

Изучение передового опыта европейских стран (Швеция, Швейцария, Норвегия, Франция, Испания, Германия) по созданию кадастровых карт фотограмметрическими методами показывает, что в РА назрела необходимость проведения аналогичных работ.

Ортофотопланы, подготовленные по данным стереофотосъемки, имеют заданный масштаб, что позволяет их использовать в качестве основы для создания не только топографических, но и кадастровых карт (планов).

В результате, имея ортофотоплан и кадастровый (топографический) план одной территории, можно получить полную информацию, так как эти материалы дополняют друг друга и предоставляют более наглядные данные о местности.

Наличие ортофотопланов приватизированных территорий позволит обнаружить на них как незарегистрированные, так и вновь построенные здания и сооружения.

Таким образом, обновленные кадастровые карты в единой системе координат могут стать основой для уточнения границ объектов недвижимости.

Анализируя современный процесс закрепления границ объектов недвижимости, можно прийти к выводу, что его следует упорядочить, разработать стандартные методы и документацию для оценки ожидаемых финансовых затрат. До сих пор закрепление характерных точек и вершин углов границ приватизируемых объектов недвижимости на незастроенных территориях осуществляется деревянными колышками или металлическими штырями. Определить являются ли они на самом деле знаками, закрепляющими границу, или нет, без помощи специалиста никто не может. При наличии спора между соседями или при исполнении судебных решений на основании заявлений собственников проводятся дополнительные кадастровые работы.

Поэтому, наряду с созданием ортофотопланов для обновления кадастровых карт, необходимо закреплять на местности границы объектов недвижимости постоянными марками (знаками).

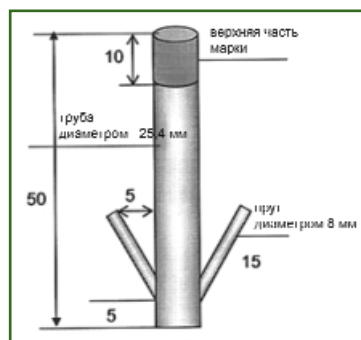
Для этих целей предлагается три вида марок.

На застроенных территориях (в городах и сельской местности) рекомендуется в качестве марки использовать металлический дюбель длиной 5 см. Марка устанавливается на стенах различных капитальных сооружений. На поверхности вокруг марки яр-

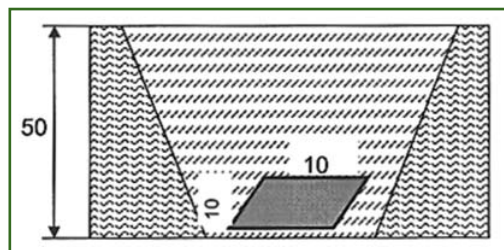
кой краской наносится окружность, позволяющая ее быстро обнаружить. Таким же образом закрепляются границы объекта недвижимости на асфальтированных и забетонированных участках.

За пределами населенных пунктов, при разграничении и обозначении границ сельскохозяйственных, лесных, водных и других территорий, где мало пахотных земель и нет опасности в сохранности знаков, предполагается использовать знак, изображенный на рис. 1. Он представляет собой трубу диаметром 25,4 мм и длиной 50 см из нержавеющей материала, покрытую для предохранения от коррозии лаком. В нижней части трубы с двух сторон привариваются прутья длиной 15 см и диаметром 8 мм, выполняющие роль анкеров. Знак устанавливают в узловых и поворотных точках на территории, принадлежащей землепользователям, так, чтобы он оказался выше поверхности земли на 10 см. Верхняя часть знака окрашивается краской красного цвета.

На рис. 2 приведена марка, предназначенная для использования при обозначении границ пахотных земель и других территорий, на дневной поверхности которых могут проводиться работы. Марка представляет собой металлическую пластину размером 10х10 см и толщиной 3–5 мм. Для предохранения от коррозии ее покрывают лаком и затем закапывают в землю на глубину



**Рис. 1**  
Знак для закрепления границ с/х, лесных, водных и других территорий



**Рис. 2**  
Марка для закрепления границ пахотных земель и других территорий

60–80 см. При необходимости, местоположение марки находят с помощью металлоискателя.

Основываясь на изложенных выше предложениях, для уточнения и закрепления границ приватизированных объектов недвижимости на территории РА предлагается следующая последовательность работ:

- создание плано-высотной основы;
- стереофотосъемка;
- сгущение плано-высотной основы фотограмметрическими методами;
- создание ортофотопланов и полевое дешифрирование;
- обновление и оцифровка кадастровых и топографических планов;
- уточнение кадастровых планов и списков собственников;
- создание формуляра в виде ортофотоплана и дополнение им свидетельства о приватизации.

Для осуществления этих работ необходимо организовать и реализовать следующие мероприятия:

- заказать аэрофотосъемку;
- провести стереофотограмметрическую обработку аэросъемочных материалов и создать ортофотопланы;
- сравнить ортофотопланы с существующими кадастровыми планами и исправить неточности;
- утвердить предлагаемые виды марок для закрепления границ вершин углов и характерных точек при приватизации объекта недвижимости;
- утвердить формуляр в виде ортофотоплана, где должны быть

изображены границы приватизируемого объекта недвижимости и прилегающие к нему объекты, для дополнения им свидетельства о приватизации;

— дополнить инструкцию по кадастровым топографическим съемкам рисунками марок (знаков) для закрепления границ, вершин углов и характерных точек;

— разработать и утвердить форму акта сдачи и приема закрепления границ объектов недвижимости (земельных участков);

— осуществить процесс закрепления границ объектов недвижимости согласно требованиям инструкции.

Подводя итоги, следует отметить, что в результате реализации изложенных выше предложений, будем иметь:

— исправленный вариант кадастровых карт приватизированных объектов недвижимости на территории Республики Армения;

— координаты граничных знаков, определенные различными методами;

— закрепленные долгосрочными знаками границы объектов недвижимости, принадлежащих собственникам и пользователям;

— акты передачи на хранение долгосрочных знаков собственникам и пользователям;

— формуляр в виде ортофотоплана для дополнения им свидетельства о приватизации объекта недвижимости.

Это позволит уменьшить спорные вопросы собственников, связанные с нарушением границ участков, находящихся по соседству.

Исправленные и обновленные кадастровые карты (планы), ортофотопланы и долгосрочные знаки, закрепляющие границы объектов недвижимости, могут быть использованы в качестве информационной основы:

— при создании геоинформационных проектов;

— в процессе учета и оценки объектов недвижимости;

— при обновлении топографических планов и автоматическом создании модели рельефа;

— для создания трехмерной (пространственной) модели местности;

— при инвентаризации магистральных коммуникаций;

— при оформлении сервитут и др.

#### RESUME

Results of the cadastral works fulfilled in the Republic of Armenia within the period of 1998–2004 are analyzed. There are given the problems in the field of real estate property registry caused by the transfer to the single coordinate system WGS–84. It is proposed to update digital cadastral maps using orthophotoplans, to add those to the privatization certificates of real estate as well as to fix the boundaries of the privatized real estate objects with long-term signs.

## новая серия трассоискателей

# СТАЛКЕР 75-04 СТАЛКЕР 15-04

приборы для поиска скрытых коммуникаций и оценки состояния изоляции на глубине до 10 м и дальности до 10 км



#### Генераторы ГТ-75/ГТ-15

- Максимальная мощность – 75 Вт/10 Вт (непрерывный и импульсный режим генерации)
- частоты 273, 526, 1024, 8928 Гц и **33 кГц (NEW)** (для "ГТ-15")
- Показание уровня тока, подаваемого в линию
- Передающие клещи КИ-50 **(NEW)**

#### Приемник ПТ-04

- Автоматическое измерение глубины и силы тока
- Определение направления тока
- Точная локализация мест повреждения изоляции
- Навигация влево/вправо
- Повышенная яркость дисплея
- Функция "острый максимум" объединяет точность режима "минимума" и удобство режима "максимума" **(NEW)**
- Режим "RADIO" – поиск коммуникаций по наведенным сигналам трансляционных каналов в диапазоне от 10 кГц до 36 кГц **(NEW)**
- Поиск на частоте **33 кГц** обеспечивает эффективное определение коммуникаций при бесконтактной подаче сигнала от генератора «ГТ-15» **(NEW)**



**РАДИО-СЕРВИС**

426000, г. Ижевск, а/я 10047, ул. Пушкинская, 268, тел.: (3412) 43-91-44  
факс: (3412) 43-92-63, e-mail: office@radio-service.ru, www.radio-service.ru