

ГРАНИЦЫ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

«Принимая участие в различных семинарах в области земельных отношений, общаясь с коллегами, в очередной раз убеждаюсь, что проблемы, с которыми мы встречаемся в своей профессиональной деятельности, волнуют не только специалистов, но затрагивают и рядовых правообладателей земельных участков», — рассказывает директор кадастровой фирмы ООО Компания «ЛЕОН» Елена КУДРЯВЦЕВА.



фото: Виталий Антонов

предприятия, и ему ничто не мешало вести свое производство, пока не понадобилось разделить участок для изъятия под строительство автомобильной дороги. При постановке на кадастровый учет орган регистрации прав потребовал, чтобы вид разрешенного использования земельного участка был определен в соответствии с градостроительным регламентом той территориальной зоны, в границах которой участок расположен. И что же? Не нашлось для участка с фермами ни одного подходящего вида разрешенного использования. Тупик. Сельхозпредприятие вынуждено будет заниматься прежней деятельностью на свой страх и риск.

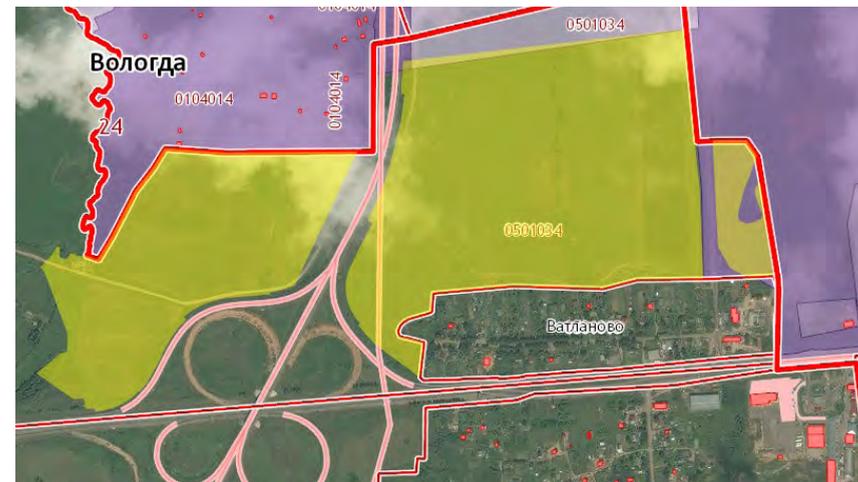
Или, к примеру, приобрели вы земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, думаете: построю домик, баньку, разведу курочек, огород с фруктовым садом. А не так все просто. Ваши планы возможно осуществимы, если этот земельный участок в границах населенного пункта, а если нет, то, не нарушая закон, можете посадить только картошку. А в случае, если ваш участок еще и на берегу реки, вам придется позаботиться, чтобы сточные воды и отходы потребления не попали в водоем. Ну, а если рядом с участком проходит магистральный газопровод, то вам вообще запрещено размещать здания, строения, сооружения, а проводить полевые сельскохозяйственные работы можно только с письменного разрешения собственника магистрального газопровода или организации, его эксплуатирующей.

Возникает вопрос: где узнать информацию о прохождении всех этих границ?

Законом «О государственной регистрации недвижимости» определено, что Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) состоит не только из кадастра недвижимости и реестра прав на недвижимость, но и реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о государственной границе РФ,

Одна из таких проблем — это зачастую отсутствие публичного доступа к сведениям о местоположении всевозможных границ: муниципальных образований и населенных пунктов, территорий объектов культурного наследия, охотничьих угодий и лесничеств, лесопарков, водных объектов и т.д. А ведь все эти границы напрямую определяют судьбу любого земельного участка.

Пример из жизни. На земельном участке на окраине населенного пункта расположены фермы сельскохозяйственного



границах между субъектами федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (реестр границ).

Информацию в реестр границ ЕГРН в установленном законодательством порядке направляют органы государственной власти, органы местного самоуправления, иные лица в виде электронных документов в формате XML, обеспечивающих считывание и контроль содержащихся в них данных. За непредставление такой информации предусмотрена административная ответственность.

XML-схемы, необходимые для формирования XML-документа, размещаются на сайте Росреестра. К сожалению, на текущий момент не все схемы утверждены Росреестром, в связи с чем сведений в реестре границ ЕГРН содержится крайне мало.

И такой дефицит информации может привести, в том числе, и к принятию органами власти ошибочных решений. Так, например, при выполнении работ по актуализации документации по планировке территории для строительства федеральной автодороги выясняется, что в полосе отвода автодороги, формирование которой предусмотрено утвержденным в 2014 году проектом межевания территории, администрацией района в 2016 году утверждена схема расположения земельного участка, в соответствии с которой образован земельный участок и предоставлен для

размещения придорожного сервиса. При этом Земельным кодексом РФ установлен отказ в утверждении схемы расположения земельного участка в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории.

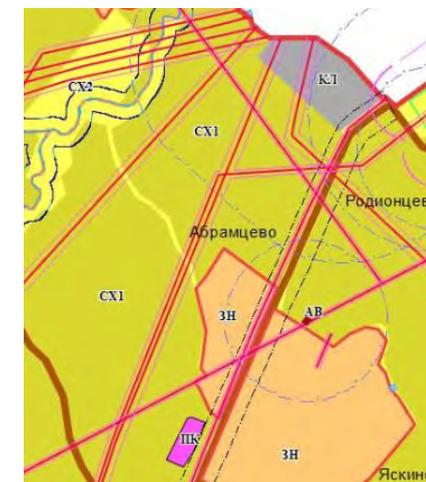
Администрация района могла и не знать о таком проекте межевания территории, поскольку Градостроительным кодексом РФ предусмотрено направлять утвержденную документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) только главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка такой документации.

Кадастровый инженер, подготовивший схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, также не выяснил все особенности и принятые решения в отношении такой территории.

Если бы сведения о проектах межевания территорий содержались в реестре границ ЕГРН, полагаю, что такой досадной ошибки бы не произошло.

Отсюда вывод: доверяйте только профессионалам! Уполномоченные органы исполнительной государственной власти, органы местного самоуправления для работ по обоснованию, проектированию, описанию местоположения зон и территорий привлекают специализированные организации.

Нашей организацией также выполняются работы, в результате которых в ЕГРН должны появиться сведения о границах придорожной полосы федеральных



автодорог, сведения об утвержденных проектах межевания в отношении автодорог, газопроводов регионального и местного значения. Свою работу мы выполняем честно, на высоком профессиональном уровне. **Р**



ООО Компания «ЛЕОН»
Вологда, ул. Челюскинцев, 3,
офис 514, 5 этаж
Тел.: 723-211
e-mail: ooleon@list.ru
www.comleon.ru