



Директор кадастровой фирмы
ООО Компания «ЛЕОН»
Елена Кудрявцева:

– ПРИНИМАЯ УЧАСТИЕ
В РАЗЛИЧНЫХ СЕМИНАРАХ
В ОБЛАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ, ОБЩАЯСЬ
С КОЛЛЕГАМИ, Я В ОЧЕРЕДНОЙ
РАЗ УБЕЖДАЮСЬ, ЧТО
ПРОБЛЕМЫ, С КОТОРЫМИ НАША
КОМПАНИЯ ВСТРЕЧАЕТСЯ
В СВОЕЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ВОЛНУЮТ
НЕ ТОЛЬКО СПЕЦИАЛИСТОВ,
НО ЗАТРАГИВАЮТ И РЯДОВЫХ
ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

В границах разумного

Одна из таких проблем – это зачастую отсутствие публичного доступа к сведениям о местоположении всевозможных границ: муниципальных образований и населенных пунктов, территориальных зон и территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий и особых экономических зон, охотничьих угодий и лесничеств, лесопарков, водных объектов, сведений о проектах межевания территорий. А ведь все эти границы напрямую определяют судьбу и режим использования любого земельного участка.

Пример из жизни. На земельном участке на окраине населенного пункта расположены фермы сельскохозяйственного предприятия, и ничто не мешало ему вести свое производство, пока не понадобилось разделить участок для изъятия под строительство автомобильной дороги. При постановке на кадастровый учет

земельных участков 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? Для участка с фермами не нашлось ни одного подходящего вида разрешенного использования. Тупик. Сельскохозяйственное предприятие вынуждено будет заниматься прежней деятельностью на свой страх и риск.

Или, к примеру, вы приобрели земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства и думаете: построю дом, баньку, разведу курочек, разобью огород и фруктовый сад. А не так все просто. Ваши планы, возможно, осуществимы, если этот земельный участок находится в границах населенного пункта, а если нет, то, не нарушая закона, вы можете посадить только картошку. В случае если ваш участок рас-

полагается еще и на берегу реки, вам придется позаботиться, чтобы сточные воды, 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, эксплуатирующей такой газопровод.

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 из 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 в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков. А также о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской 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, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа. 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 XML-схемы для внесения информации в реестр границ ЕГРН 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, органами местного самоуправления ошибочных решений.

Вот еще один случай из практики. Проводили актуализацию документации по планировке территории для строительства федераль-

ной автодороги. В проекте межевания, который утвердили еще в 2014 году, была сформирована полоса отвода автодороги. И тут вдруг выяснилось, что в полосе отвода в 2016 году администрация района утвердила схему расположения земельного участка, который был образован и предоставлен для размещения придорожного сервиса.

Администрация района могла и не знать о таком проекте межевания линейного объекта, 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 не произошло бы.

Доверяйте только профессионалам!

Органы исполнительной государственной власти и 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 и не допускаем таких досадных ошибок! ▼



Виталий
Антонов