

## СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕССА СИСТЕМАТИЗАЦИИ СВЕДЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ РАЗЛИЧНЫХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

*А.Р. Бабич, К.В. Тихонова*

*Ростовский государственный строительный университет*

*В статье рассмотрены совокупность правовых и технических действий по внесению сведений о территориальных зонах и зон с особыми условиями использования в государственный кадастр недвижимости.*

*Ключевые слова: зоны с особыми условиями использования, охранные зоны, сведения государственного кадастра недвижимости.*

*The article describes a set of legal and technical act of including information about areas and territorial zones with special use conditions in the state real estate cadastre*

*Key words: zones with special conditions of use, security zones, the information state real estate cadastre.*

Управление развитием территорий невозможно без полных, достоверных и актуальных данных о ее состоянии. Важнейшей задачей органов государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления является внесение сведений о границах субъектов Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий в государственный кадастр недвижимости.

Особую актуальность задача внесения сведений в государственный кадастр недвижимости приобретает в свете проводимой реформы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Так, одним из мероприятий в области землеустройства в соответствии с концепцией федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.06.2013 № 1101-р, является проведение землеустроительных работ в отношении границ субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и населенных пунктов, внесение сведений по итогам проведения землеустроительных работ в государственный кадастр недвижимости [1].

Следует отметить, что в настоящее время границы административно-территориального деления установлены, в большинстве своём, описательно в региональных законах о статусе и границах муниципальных образований, в государственном кадастре недвижимости практически полностью отсутствуют сведения об административно-территориальных границах, охранных зонах, санитарно-защитных и иных зонах с особыми условиями использования территорий.

В большинстве своём проблемы установления зон с особыми условиями использования территории относятся к объектам, построенным до 2000 года или даже до 1990 года, когда существовали иные правила юридического оформления зон с особыми условиями использования земель, практически зоны устанавливались в силу закона с уведомлением об этом всех заинтересованных лиц (исполнительная съёмка, установка информационных знаков, нанесение на планы землепользователей – дежурную районную карту границ зон, передача этих материалов районной администрации, уведомление

администрацией всех землепользователей о границах установленных зон и режиме использования земель в их границах).

Сейчас для осуществления кадастрового учёта охранных и санитарно-защитных зон, необходимых для эксплуатации объектов специального назначения, построенных 15 и более лет назад, как правило, необходимо выполнить процедуры, аналогичные для оформления под новое строительство с проведением массы согласований с собственниками земельных участков, землевладельцами, землепользователями арендаторами земельных участков и информированием населения об установлении охранных и санитарно-защитных зон. Чем дольше границы зон с особыми условиями использования земель не будут внесены в государственный кадастр недвижимости, тем больше будет проблем у населения, собственников и арендаторов земельных участков, землевладельцев, землепользователей и организаций, в ведении которых находятся объекты специального назначения, для эксплуатации которых устанавливаются охранные зоны.

Таким образом, совершенствование системы осуществления кадастрового учёта охранных и санитарно-защитных зон, а также других объектов землеустройства, не вызывает сомнений. Для этого необходим комплексный подход, включающий несколько путей решения существующих проблем (рис 1).

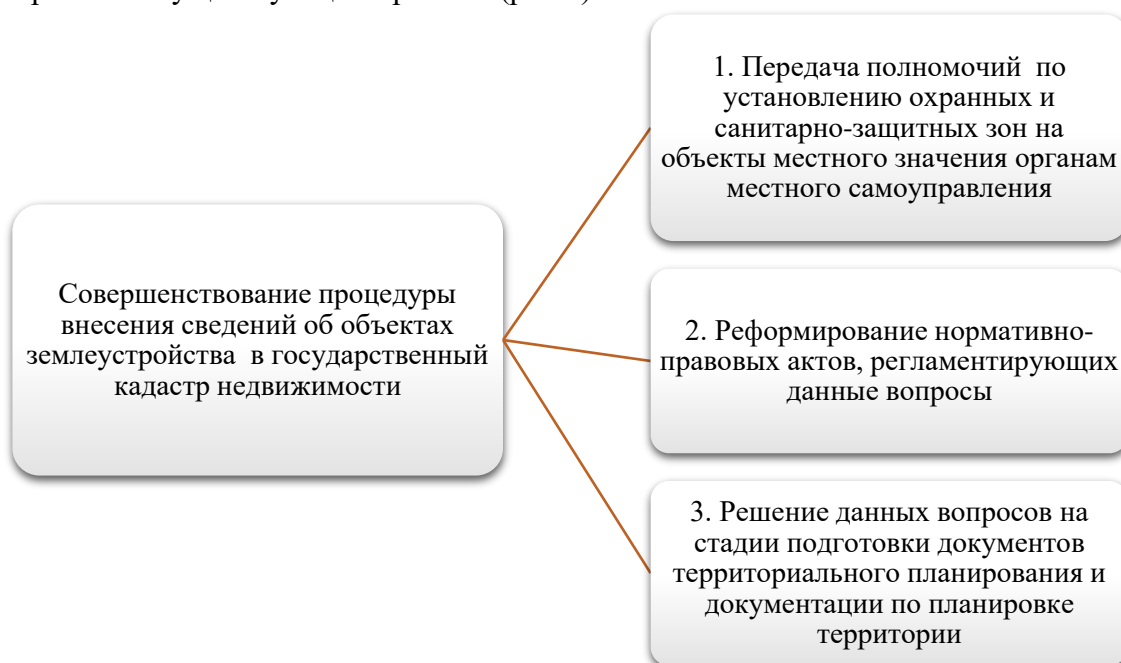


Рисунок 1 – Схема совершенствование системы осуществления кадастрового учёта охранных и санитарно-защитных зон

В настоящее время одной из перспектив решения вышеуказанных проблем отсутствия и неточности сведений об административно-территориальных границах, зонах с особыми условиями использования территории в государственном кадастре недвижимости является принятый в первом чтении проект федерального закона № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» [2].

Законопроект устанавливает виды охранных и санитарно-защитных зон, разграничивает полномочия по их установлению. Так, решение об установлении границ охранной или защитной зоны принимает уполномоченный орган местного самоуправления, если объект, в целях охраны и защиты которого установлены ограничения прав в охранных зонах или ограничения прав в защитных зонах, относится к объектам местного значения.

Таким образом, с момента принятия законопроекта на органы местного самоуправления будет возложен дополнительные обязанности по установлению охранных и санитарно-защитных зон.

В настоящее время для передачи сведений об административно-территориальных границах, территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территории в государственный кадастр недвижимости применяются Правила направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2014 № 71.

Изначально указанное Постановление № 71 ввело дополнительные требования к процедуре передачи сведений об административно-территориальных границах, территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территории в государственный кадастр недвижимости, усложнив этот процесс и значительно расширив состав разрабатываемых документов.

Так, в первой редакции было установлено, что в случае утверждения правил землепользования и застройки либо внесения в них изменений карта (план) должна изготавливаться в отношении каждой территориальной зоны, устанавливаемой в соответствии с правилами землепользования и застройки.

Правилами установлено, что обязательным приложением к направляемым в орган кадастрового учета документам, является оформленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации карта (план) соответствующего объекта землеустройства.

Кроме того, во всех вышеуказанных случаях, направляемая в орган кадастрового учета карта (план) должна содержать информацию о ее передаче в составе землеустроительного дела, сформированного в отношении соответствующего объекта землеустройства, в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, с указанием регистрационного номера и даты передачи в орган, осуществляющий хранение землеустроительной документации.

В настоящий момент действует вторая редакция данного постановления, но внесенные изменения так и не коснулись данных процедур.

Следует отметить, что законодательством Российской Федерации, в том числе административными регламентами, не предусмотрена проверка карты (плана) объекта землеустройства перед ее включением в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, за исключением случаев, когда предоставляется документация, отнесение которой к составу указанного фонда требует специального рассмотрения на заседании экспертной комиссии, создаваемой согласно пункту 3.1.2 административного регламента «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.11.2006 № 376.

Учитывая изложенное, а также тот факт, что в соответствии с ч. 2 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственный кадастр недвижимости является единственным юридически значимым источником сведений об объектах недвижимости, административно-территориальных границах, а также зонах с особыми условиями использования территории, обоснованным является вопрос о нецелесообразности внесения сведений о результатах землеустроительных работ в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства [3].

Указанный вопрос, безусловно, может быть разрешен только посредством признания утратившими силу положений Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» и требует отдельного обсуждения.

В тоже время, в условиях необходимости предоставления в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, карты (плана) объекта землеустройства (пусть и в виде электронного образа документа), требования к которой ни разу не актуализировались с момента ее утверждения, и не соответствуют актуальным потребностям информационного взаимодействия в электронном виде, исполнитель вынужден вносить в нее избыточные сведения.

Изменение формы карты (плана) объекта землеустройства позволило бы сократить временные и трудовые затраты, а значит, уменьшить стоимость выполнения землеустроительных работ.

На сегодняшний момент главной задачей по-прежнему является упрощение и ускорение процедуры внесения сведений об административно-территориальных границах, территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий в государственный кадастр недвижимости в электронной форме. По данным вопросам, возникающим в процессе землеустроительной деятельности, регулярно проводятся встречи, совещания и различные разъяснительные мероприятия со стороны органов государственной власти, что позволило обобщить полученный опыт и сформировать рекомендации по совершенствованию указанной деятельности:

1) Инициировать внесение поправок в Постановление № 71:

– предусмотреть возможность изготовления карты (плана) в отношении нескольких территориальных зон;

– исключить требование о предоставлении в орган кадастрового учета информации о передаче карты (плана) объекта землеустройства в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства;

– дополнить требованиями к точности описания местоположения территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий, границ муниципальных образований для внесения в государственный кадастр недвижимости;

– допустить возможность пересечения земельных участков и территориальных зон в пределах погрешности определения их границ, устанавливаемой Минэкономразвития России.

2) Инициировать внесение изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению» по исключению из формы карты (плана) объекта землеустройства излишних дублирующих сведений.

3) Инициировать изменения в Приказе Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства», предусматривающие различия в требованиях к описанию местоположения границ в зависимости от вида объекта землеустройства.

4) Инициировать изменения в Приказ Минэкономразвития России от 17.08.2012 № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке», предусматривающие возможность использования картометрического метода определения характерных точек границ земельного участка и

объектов, сведения о которых подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости, в пределах населенных пунктов и определения кадастровых ошибок, связанных с различной точностью измерений.

5) Подготовить предложения по внесению изменения в Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» по исключению из объектов землеустройства территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий, границ муниципальных образований.

В письме от 30.07.2014 Минэкономразвития России отмечено, что в настоящее время в актуализации нуждаются постановления Правительства Российской Федерации и другие нормативные правовые акты, регулирующие порядок установления границ тех или иных зон с особыми условиями использования территории.

Также наиболее важные вопросы, обеспечивающие наполнение государственного кадастра недвижимости данными о градостроительных ограничениях, а значит, исключение рисков для предпринимателей и обеспечение благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности граждан, могут быть решены на стадии подготовки документов территориального планирования и документации по планировке посредством установления требований к:

- обязательному отображению установленных, а в случае их отсутствия, нормативных границ зон с особыми условиями использования территорий в утверждаемой части документов территориального планирования и документации по планировке территорий;

- передаче в государственный кадастр недвижимости сведений об установленных и нормативных границах зон с особыми условиями использования территорий на основе документов территориального планирования и документации по планировке территорий;

- последующему уточнению сведений о зонах посредством замены сведений о нормативных границах на установленные после проведения соответствующих процедур обеспечивающих установление границ зон с особыми условиями использования территорий.

Аналогичным образом могут быть решены проблемы с передачей сведений об административно-территориальных границах и территориальных зонах.

## Литература

1. Постановление Правительства РФ "О федеральной целевой программе "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2019 годы)" от 10.10.2013 г. N 903 в ред. от 25.12.2014 г.

2. Распоряжение Правительства РФ «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 01.12.2012 г. N 2236-р в ред. от 10.02.2015 г.

3. Колесников Н.В., Рыбас М.С., Тихонова К.В. Понятие постоянного и временного отвода в общей схеме земельно-кадастровых работ, связанных со строительством и реконструкцией линейных объектов// Экономика и экология территориальных образований: научно-практический журнал. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т. 2014. Вып. 2.

4. Рыбас М.С., Автушенко К.В. **Нормативно-правовое обеспечение формирования охранных зон линейных объектов**// Международная научно-практическая конф. «Строительство-2015»: сб. Ростов н/Д: РГСУ, 2015.

---

**Алина Ревазовна Бабич** – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Ростовского государственного строительного университета.

**Alina Revazovna Babic** – the undergraduate of department of «Economy of environmental management and the inventory» of the Rostov state University of civil engineering.

**Ксения Владимировна Тихонова** – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Ростовского государственного строительного университета.

**Ksenia Vladimirovna Tikhonova** – Candidate of Economic Sciences, the associate professor «Ekonomika of environmental management and the inventory» of the Rostov State University of Civil Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162  
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162  
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [kafkadastra@yandex.ru](mailto:kafkadastra@yandex.ru)

---