

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Е.Н. Кадырова

Ростовский государственный строительный университет

В статье рассмотрены актуальные вопросы кадастрового учета земель населенных пунктов на современном этапе. Данный анализ осуществлялся на примере земель города Ростова-на-Дону.

Ключевые слова: *учет, земля, населенный пункт, кадастр, собственность.*

The article deals with current issues of cadastral registration of land settlements at the present stage. This analysis was carried out on the example of land the city of Rostov-on-Don.

Keywords: *accounting, land, location, cadastre, property.*

Несмотря на довольно длительный срок, прошедший с момента вступления в силу Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ и Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» некоторые вопросы, связанные с кадастровым учетом земель населенных пунктов, все еще остаются нерешенными, а механизмы – неотрегулированными. Рассмотрим лишь некоторые, наиболее, по моему мнению, актуальные из них, на примере земель г. Ростова-на-Дону.

Вопрос 1. В соответствии с п.1 ст.252 Гражданского Кодекса РФ (далее - ГК РФ) имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Пунктом 5 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) регламентирует, что образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка. Казалось бы, какие вопросы могут здесь возникнуть? Однако, рассмотрим типичный для г. Ростова-на-Дону случай, когда участники общей долевой собственности на земельный участок с видом разрешенного использования «индивидуальный жилой дом» при наличии определенных условий (существовании на земельном участке нескольких отдельных жилых домов, наличии доступа к каждому из этих домов с земель общего пользования, возможности использования нескольких земельных участков вместо одного общего, согласия всех участников общей долевой собственности) решили разделить земельный участок на несколько самостоятельных и оградить своих будущих правопреемников от возможных проблем, связанных с распоряжением имуществом, находящимся на праве общей долевой собственности. В случае, если участники общей долевой собственности выработали соглашение об образовании двух земельных участков площадью 150 кв.м. каждый, выполнили кадастровые работы и предоставили документы в орган государственного кадастрового учета для постановки образованных земельных участков на кадастровый учет и получения кадастровых паспортов для дальнейшей регистрации права собственности, они получают отказ в постановке на кадастровый учет. Это связано с тем, что п.1 ст.11.9 ЗК РФ определяет требования к образуемым земельным участкам и гласит, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами, а п.2. ч.3 ст.27 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» гласит, что орган кадастрового

учета принимает решение об отказе в постановке на кадастровый учет образуемых земельных участков в случае, если размер образуемого земельного участка не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным и максимальным) размерам земельных участков. Минимальные и максимальные размеры земельных участков, используемых для эксплуатации индивидуальных жилых домов, в г. Ростове-на-Дону определены в соответствии с решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 «О принятии «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в новой редакции» и в зонах, в которых такие размеры регламентируются, составляют: 200 кв.м. – минимальный размер, 1000 кв.м. – максимальный. Исходя из перечисленных документов, собственники земельных участков в большинстве случаев не могут реализовать право собственности и образовать земельные участки размером менее 200 кв.м., а также объединить несколько земельных участков, если площадь образуемого земельного участка будет более 1000 кв.м.

Вопрос 2. Постановлением Мэра г. Ростова-на-Дону от 12.05.2009 №333 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством» предусмотрена процедура предоставления земельных участков за счет территорий, свободных от прав третьих лиц, граничащих с земельными участками, занимаемыми зданиями, строениями, сооружениями, права собственности на которые зарегистрированы в установленном порядке, находящимися в собственности или постоянном (бессрочном) пользовании юридических и (или) физических лиц (раздел 16). В качестве таких участков могут предоставляться земельные участки, которые по градостроительным и другим нормам не могут быть использованы как самостоятельные. Предоставляются они на том же виде права, что и ранее предоставленный земельный участок.

И опять мы сталкиваемся с проблемой, связанной с требованиями к предельным (минимальным и максимальным) размерам земельных участков, о которой говорилось выше. Сформированный за счет граничащих территорий земельный участок по градостроительным и другим нормам не может быть использован как самостоятельный, обычно, ввиду своей малой площади. Впоследствии ранее предоставленный (основной) и сформированный (сформированные) земельные участки должны объединиться и пройти процедуру государственной регистрации. Но для этого необходимо сначала пройти процедуру кадастрового учета, сформированного (сформированных) участков, и лишь потом проводить объединение его (их) с основным. И опять орган кадастрового учета вынужден будет отказать на основании п.2. ч.3 ст.27 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», т.е в случае, если размер образуемого земельного участка не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным и максимальным) размерам земельных участков. То есть реально увеличить свой земельный участок за счет свободных от прав третьих лиц территорий даже при их наличии (что крайне редко) собственникам невозможно. А это может привести к незаконному использованию этих территорий собственниками ранее предоставленных земельных участков, что неизбежно приведет к потерям городского бюджета.

Вопрос 3. В соответствии с п.3 ст. 20 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или, в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица. Рассмотрим все тех же участников общей долевой собственности. При обращении в орган кадастрового учета только одним из этих участников для учета изменений, например, уточнения площади земельного участка, орган кадастрового учета выдаст отказ в осуществлении кадастрового учета изменений на основании п. 5 ч. 2 ст. 27 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», т.к. с заявлением обратилось

ненадлежащее лицо. И чтобы произвести кадастровый учет изменений всем собственникам необходимо собраться вместе и подать заявление в орган кадастрового учета, либо предоставить доверенности, в которых указать право совершать указанные действия от своего имени. Это положение также препятствует реализации гражданами своих конституционных прав собственности (ст. 8, 35 Конституции РФ), а также свободы передвижения и выбора места пребывания и жительства (ст. 27 Конституции РФ). Ведь ничто не препятствует иметь право общей долевой собственности в г. Ростове-на-Дону, а проживать в другом регионе или за пределами РФ. Поэтому, думается, что необходимо конкретизировать положения п.3 ст. 20 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и прямо указать, что с заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники, либо один из участников общей долевой собственности таких объектов недвижимости или, в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица.

Вопрос 4. В соответствии с п. 84.1 Приказа Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана...» в акт согласования местоположения границы земельного участка включаются сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, местоположение границ которого уточнено в результате кадастровых работ. Соответственно, правообладатель уточняемого земельного участка должен согласовать свои границы (расписаться в акте согласования) вместе с собственниками смежных земельных участков. В случае, если лицо не является правообладателем земельного участка (например, собственник строения, расположенного на земельном участке), то в соответствии с принадлежностью к государственной, субъектов РФ, муниципальной собственности согласование земельного участка производится уполномоченными на то органами.

При этом возникает множество вопросов. Например: Зачем правообладателю согласовывать свои собственные границы, если он сам является инициатором проведения кадастровых работ по их уточнению? Почему собственник строения, расположенного на земельном участке, границы которого уточняются, не может согласовать их? Какой именно орган должен согласовывать границы такого земельного участка? Соответственно, если при уточнении границ ранее учтенного земельного участка, например, под индивидуальным жилым домом в г. Ростове-на-Дону, согласование границ уточняемого земельного участка было произведено не органами архитектуры района, на которые в данный момент времени возложены данные функции, то орган кадастрового учета откажет в постановке на кадастровый учет в связи с уточнением границ земельного участка. Основанием для отказа служит п. 2 ч. 5 ст. 27 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», т.е. нарушение порядка согласования местоположения границ земельных участков. Определение органа, имеющего полномочия на согласование границ уточняемых земельных участков в качестве правообладателя, представляет сложность, так как иногда эти функции по факту никому не переданы и сами органы исполнительной власти, и органы местного самоуправления долго не могут определиться, кому же все-таки передать эти функции.

Вопрос 5. Законодателем не предусмотрена процедура снятия с учета ранее учтенных земельных участков - земельных участков, учтенных до вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», то есть до 01.03.2008 г. Казалось бы, кому мешают ранее учтенные земельные участки? Рассмотрим следующую ситуацию: ранее учтенный земельный участок с видом разрешенного использования «индивидуальный жилой дом» до 01.03.2008 г. делится на земельные участки, которые также являются ранее учтенными исходя из ст. 45 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». На каждом из образовавшихся земельных участков находится строение (жилой дом) и эти строения продаются новым собственникам, причем права на образованные земельные участки предыдущими собственниками не регистрируются.

Теперь новые собственники строений не могут зарегистрировать свои права на земельные участки, так как для этого необходимо снять с учета предыдущий участок, являющийся ранее учтенным, что не предусмотрено законодательно.

Литература:

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ.
3. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 №412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной форме извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»

Елена Николаевна Кадырова - кандидат экономических наук, ассистент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Elena Nikolaevna Kadyrova - Candidate of Economic Sciences, the assistant to the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State Construction University chair.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
