



Шесть соток за границей

Как будут уточнять границы земельных участков, "РГ" рассказал замглавы минэкономразвития РФ Павел Королев

из первых уст

Текст: [Игорь Зубков](#)

Половина земельных участков в России не имеет точного описания границ. Отсюда - конфликты между соседями и необходимость перед продажей участка проводить кадастровые работы за свой счет, чтобы уточнить границу. Теперь это будут делать на бюджетные деньги муниципалитеты.

И не по отдельным владениям, а сразу по всем участкам одного или нескольких смежных кадастровых кварталов. При возникновении споров соседям помогут уладить дело без судебного разбирательства. Заодно государство "увидит" все самовольные постройки.

Все это будет происходить в ходе так называемых комплексных кадастровых работ. Законопроект о них подготовило минэкономразвития. В ближайшее время он будет рассмотрен во втором чтении в Госдуме. "РГ" о грядущем массовом уточнении границ земельных участков рассказал заместитель министра экономического развития РФ Павел Королев.

Павел Эдуардович, у 29 миллионов участков нет точного описания границ. Откуда такое огромное количество?

Павел Королев: У нас кадастровый учет носит заявительный характер, и

законодательство допускает в ряде случаев (например, "дачная амнистия") оформление прав на участки без точного описания их границ.

Отсюда такой массовый огрех, как пересечение границ.

Через 15 лет после проведения кадастровых работ спорная граница участка будет считаться согласованной

И чем это мешает?

Павел Королев: С неточно описанными границами можно жить без хлопот десятилетиями. Граждане сталкиваются с этой проблемой, когда хотят продать, подарить или заложить участок и выясняется, что без точного описания его границ это невозможно. И перед сделкой им зачастую приходится исправлять описание границ за свой счет. К тому же права собственника участка с неточно описанными границами очень уязвимы. Например, они могут быть нарушены в случае изъятия участка под строительство дороги. Никто не сможет гарантировать справедливую оценку стоимости земли, подлежащей выкупу.

Федеральным, региональным и муниципальным властям неточно описанные границы не дают рационально распоряжаться земельными ресурсами. Без четких и выверенных параметров границ участков непонятно, какие из них можно выставить на торги, сколько начислить земельного налога и так далее.

Как законопроект предлагает исправить ситуацию?

Павел Королев: Поскольку неточно описанные границы - явление массовое, решать проблему надо не точечно по каждому участку, а комплексно - по всем участкам одного или нескольких смежных кадастровых кварталов. Если уточнять границы сразу нескольких десятков, а может быть и сотен участков, то, во-первых, в расчете на один участок получается расходов гораздо меньше, а, во-вторых, будет значительно меньше и кадастровых ошибок.

Очевидно, что это огромная работа. Кто ею будет заниматься?

Павел Королев: Муниципалитеты, а в городах федерального значения - региональные власти. Они будут выступать заказчиками работ, а исполнителей станут отбирать по конкурсу. Кадастровый инженер, с которым будет заключен контракт, обязан оповестить правообладателей о начале кадастровых работ. Их результатом должна стать карта-план территории, на которой будут зафиксированы четкие границы участков. И эта карта будет доступна всем правообладателям.

Никто не собирается обязывать, заставлять муниципалитеты выделять средства на комплексные кадастровые работы или проводить их на всей территории сразу. Речь только о том, чтобы дать органам самоуправления право на финансирование массового уточнения описаний земельных границ.

И они будут делать это в первую очередь там, где есть наибольшая востребованность, где есть спрос на землю и уточнение границ существенно облегчит гражданский оборот недвижимости, где предполагается развитие инфраструктуры, строительство

линейных объектов. Тут все будет зависеть от местных властей, от их дальновидности.

Мы рассчитываем, что муниципалитеты этим правом воспользуются. Ведь от порядка в земельном хозяйстве напрямую зависят их доходы, налоговая база. Без этого невозможно эффективное территориальное планирование и градостроительное зонирование.

При проведении комплексных кадастровых работ неизбежно возникнут конфликты между правообладателями смежных участков. Станет ясно, что забор стоит не так, как должен бы с точки зрения одного из соседей.

Павел Королев: Хуже, когда эти споры возникают в индивидуальном порядке. Проблема неправильного забора, если для нее в данном конкретном случае есть предпосылки, все равно возникнет - пусть не сразу, а на втором или третьем собственнике, при переходе участка из рук в руки. Это мина замедленного действия, которая рано или поздно сработает. Поэтому лучше решить эту проблему заранее при участии государства и в публичном формате.

Но совсем не обязательно после проведения комплексных кадастровых работ придется двигать забор. Даже напротив, в подавляющем большинстве случаев это будет уточнение геодезических координат земельного участка, чисто техническая работа. Только в нескольких случаях из ста теоретически возможны какие-то споры. И тут важно дать возможность разрешить их, не доводя дело до суда.

Как?

Павел Королев: Комплексные кадастровые работы будут сопровождаться созданием согласительной комиссии под председательством главы городского округа или поселения либо главы муниципального района.

Работы проведут за бюджетные деньги и помогут соседям обойтись без суда

И если правообладатель не согласен с тем, как в итоге меняется граница его участка, он вправе заявить об этом комиссии, представить соответствующие документы в подкрепление своей позиции, наконец, провести новые кадастровые работы, но уже за свой счет.

А если договориться все же не удастся?

Павел Королев: Тогда на карте-плане территории граница фиксируется как спорная. И дальше правообладатели могут либо судиться, либо оставить все, как есть. В последнем случае через 15 лет спорная граница в том виде, как она была установлена при проведении комплексных кадастровых работ, будет считаться согласованной. 15 лет - это срок приобретательной давности, установленный Гражданским кодексом.

Как комплексные кадастровые работы затронут правообладателей, имеющих участки с точными границами или с границами, установленными по суду?

Павел Королев: Ранее установленные границы, соответствующие требованиям к точности, пересматриваться не будут. Если, конечно, не будут выявлены кадастровые ошибки в их описании. И естественно, никакие комиссии не могут пересматривать

границы, установленные по решению суда.

А что будет с правообладателями, которые будут просто игнорировать комплексные кадастровые работы? Или не пускать к себе на участок кадастровых инженеров?

Павел Королев: Это не в их интересах. При этом описание границы участка может быть уточнено по решению органа кадастрового учета без согласия правообладателя с последующим его уведомлением. И отсутствие возражений будет означать согласование проведения новой границы. При этом у правообладателей сохраняется возможность обжаловать действия органа кадастрового учета в межведомственной комиссии в течение трех месяцев после получения уведомления.

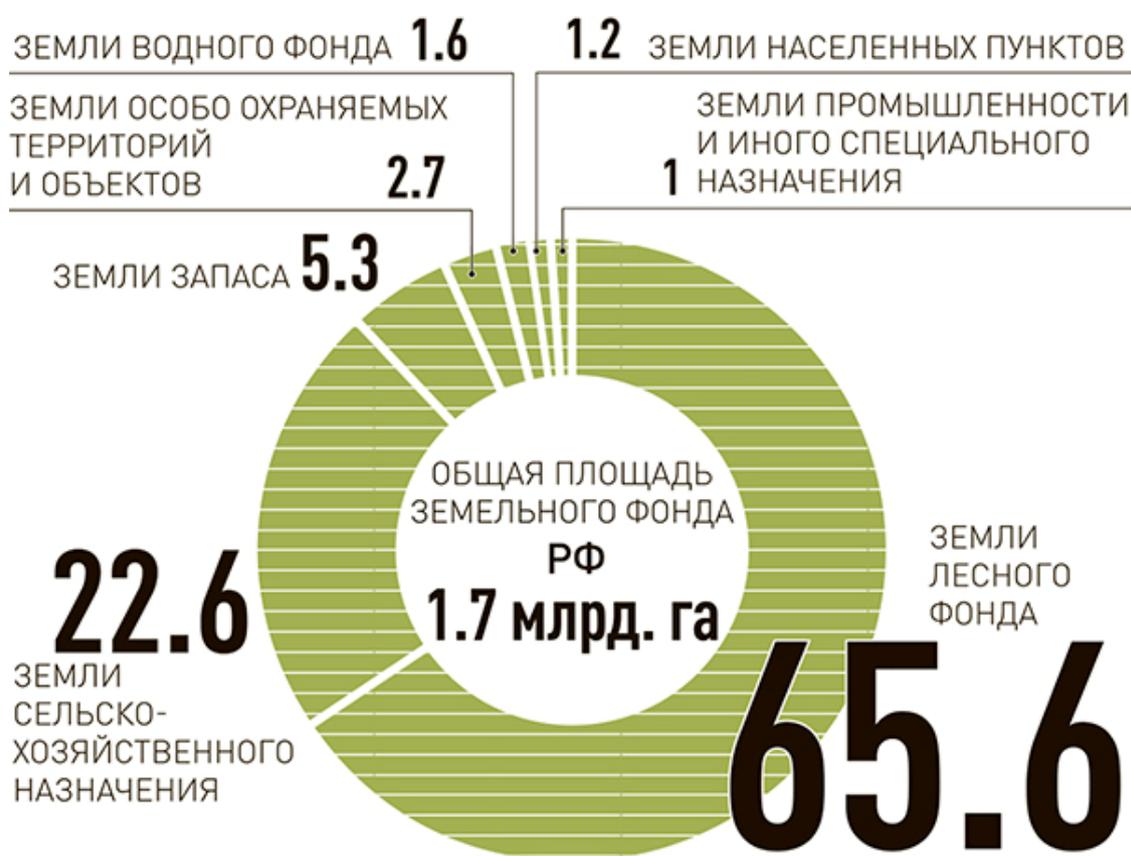
Тем, у кого границы изменились, нужно будет оформлять какие-то бумаги, получать новые свидетельства о собственности?

Павел Королев: Нет. Все изменения вносятся только органами кадастрового учета.

При проведении комплексных кадастровых работ будет определяться точное местоположений зданий и сооружений. Зачем?

ИЗ ЧЕГО СОСТОИТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД РОССИИ, %

Источник: Минэкономразвития



Павел Королев: Сейчас сведения об объектах капитального строительства, которые были перенесены из БТИ в государственный кадастр недвижимости, а это 70 миллионов объектов, существуют без координатной привязки к участкам. Чтобы государственный кадастр недвижимости был исчерпывающим, здания необходимо

"привязать" к земле.

**А что будет с постройками, на которые не были оформлены права собственности?
С несуществующими по документам домами, банями, сараями и гаражами?**

Павел Королев: Они будут поставлены на кадастровый учет, если права на такие объекты считаются ранее возникшими или сами объекты считаются ранее учтенными. А если это самовольная постройка, то это нарушение будет выявлено со всеми вытекающими санкциями в отношении хозяина участка в рамках земельного надзора. Так что лучше заранее озаботиться оформлением прав на возведенные постройки.

Когда в основном должны завершиться комплексные кадастровые работы?

Павел Королев: Мы рассчитываем, что это произойдет в 2018-2019 годах. Если законопроект будет принят в этом году, то начнет действовать уже с нового года. Но реальные работы начнутся, вероятно, не ранее следующего, после того как муниципальные и региональные власти заложат деньги на комплексные кадастровые работы в своих бюджетах.

Опубликовано в РГ (Федеральный выпуск) N6501 от 8 октября 2014 г.
