

Проблемы внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о границах муниципальных образований и населенных пунктов

На сегодняшний день в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) содержатся сведения о границах 34 муниципальных образований из 232, расположенных на территории Архангельской области и Ненецкого автономного округа и о границах 18 населенных пунктов – из 3999 существующих!!!

Такое соотношение вызывает ряд вопросов. Как вносятся сведения о границах в ГКН, кто обязан предоставлять необходимые сведения, чем грозит их отсутствие и как устранить существующую проблему?

Начнем с того, что сейчас информацию о границах населенных пунктов и муниципальных образований можно получить из официально опубликованных региональных или муниципальных нормативно-правовых актов. Но данная информация носит лишь описательный характер и не содержит сведений о координатах границ объектов землеустройства, к которым относятся границы населенных пунктов и муниципальных образований.

Для изучения состояния земель, планирования и организации их рационального использования и охраны, а так же описания местоположения и установления на местности границ объектов землеустройства, органами государственной и муниципальной власти проводятся мероприятия по землеустройству территорий. По результатам выполненных землеустроительных работ готовятся и утверждаются материалы территориального планирования и градостроительная документация, а именно генеральные планы и правила землепользования и застройки. В соответствии с законодательством, органы государственной и муниципальной власти обязаны направлять в орган кадастрового учета копии нормативно-правовых актов об установлении или изменении административно-территориальных границ в шестимесячный срок со дня их принятия. Обязательным приложением к ним является карта (план) – документ, отображающий в текстовой и графической формах местоположение, размер, границы и иные характеристики объекта землеустройства.

Документы должны быть представлены в электронном виде и заверены усиленной

квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа.

Нарушение сроков предоставления документов, а также представление документов, содержащих недостоверные сведения, в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, влечет наложение административного наказания.

Еще одним объектом землеустройства являются территориальные зоны – зоны определенные градостроительным зонированием (жилые, общественно-деловые, производственные, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны сельскохозяйственного использования и т.д.).

Следует понимать, что внесение сведений о границах населенных пунктов и территориальных зонах в ГКН не влечет за собой изменение категории земель и видов разрешенного использования земельных участков. С этой целью органы государственной власти или местного самоуправления направляют в орган кадастрового учета отдельный документ об изменении категории земель и видов разрешенного использования земельных участков.

После внесения сведений о границах объектов землеустройства в ГКН, данные об их местоположении приобретают публичный и доступный характер. Сведения о границах административно-территориального деления, о территориальных зонах, а также реквизитах документов, в соответствии с которыми они установлены или изменены, отображаются на публичной кадастровой карте, размещенной на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.ru.

Ответ на вопрос: «Почему при достаточно несложной процедуре внесения сведений о границах объектов землеустройства, информация о них отсутствует в ГКН?» - прост: отсутствие у органов государственной и муниципальной власти финансовых возможностей для проведения работ по установлению границ объектов землеустройства.

Между тем, отсутствие этих сведений в ГКН создаёт неудобства всем участникам земельно-имущественных отношений. К примеру, проблемы могут возникнуть при решении вопросов, касающихся предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, размещения объектов капитального строительства, определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также самой налогооблагаемой базы и в целом организации эффективного управления земельными ресурсами. Кроме того,

потенциальные покупатели не могут оценить месторасположение объекта недвижимости, тем самым возрастают риски, связанные с совершением сделок.

Для решения проблемы Правительством Российской Федерации утвержден комплексный план мер по внесению в ГКН сведений о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и населенных пунктов, которым предусмотрено проведение землеустроительных работ по описанию их местоположения. Комплексный план будет реализовываться совместно с участием органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в период до 2030 года.

Кадастровая палата ответила на вопросы граждан

Вопрос: Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?

Ответ:

Кадастровую стоимость своего имущества можно узнать, воспользовавшись сервисами «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», «Публичная кадастровая карта», размещенными на официальном сайте Росреестра. Также с помощью услуги «Получение сведений из ГКН» можно получить кадастровую справку, в которой будут отражены актуальные сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости на дату ее выдачи. С помощью услуги «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» можно узнать сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости только на дату проведения государственной кадастровой оценки.

В случае, если не удалось получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости на сайте Росреестра, можно обратиться в офисы филиала или многофункционального центра (МФЦ) для предоставления сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости в виде кадастровой справки.

Вопрос: С какой даты будет применяться оспоренная кадастровая стоимость в случае изменения ее по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости?

Ответ:

В случае внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия), данные сведения будут применяться с 1 января календарного года, в котором подано заявление в комиссию, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости той кадастровой стоимости, которую оспаривали.

Вопрос: Как определяется кадастровая стоимость земельных участков, образованных путем раздела?

Ответ: В случае образования новых земельных участков путем раздела существующего земельного участка (преобразуемый земельный участок) кадастровая стоимость образуемых земельных участков определяется путем умножения площади указанных земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка.