

Научная статья

Original article

УДК 332.36

doi: 10.55186/2413046X_2022_7_8_456

**НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ВАРИАНТЫ ИХ УСТРАНЕНИЯ ПРИ
ФОРМИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЛИНЕЙНЫЕ
ОБЪЕКТЫ**

**SOME PROBLEMS AND OPTIONS FOR THEIR ELIMINATION IN THE
FORMATION OF LAND FOR LINEAR FACILITIES**



Мезенина Ольга Борисовна, д.э.н., заведующая кафедрой землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, E-mail: mob.61@mail.ru

Михайлова Анна Дмитриевна, доцент, к.э.н., ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, E-mail: anna.mihaylova.73@mail.ru

Григорьева Анна Александровна, ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, E-mail: anut172015@yandex.ru

Mezenina Olga Borisovna, Doctor of Economics, Head of Land Management and Cadastre Department, Ural State Forestry Engineering University, E-mail: mob.61@mail.ru

Mikhailova Anna Dmitrievna, Associate Professor, PhD in Economics, Ural State Forestry Engineering University, E-mail: anna.mihaylova.73@mail.ru

Grigorieva Anna Aleksandrovna, Ural State Forestry Engineering University, E-mail: anut172015@yandex.ru

Аннотация. В данной статье мы кратко представим результаты исследования проблем, возникающих на 3 этапах формирования земельных участков под линейные объекты, таких как подготовка проекта межевания территории; постановка на государственный кадастровый учёт; оформление государственной регистрации прав.

Проблемы, возникающие на каждом из этапов формирования участков, могут быть как общими, так и индивидуальными для определенного вида работ, с которыми необходимо разбираться специалисту и коем-то образом их преодолеть. Поэтому проведение анализа практики решения таких проблем на предприятиях и в организациях, а также выработку предложений по их устранению мы считаем актуальным и попытаемся в статье осветить некоторые из них.

Abstract. In this article we will briefly present the results of the study of problems arising at the 3 stages of land plot formation for linear objects, such as preparation of the project of land surveying; state cadastral registration; registration of state registration of rights.

Problems arising at each stage of land plot formation can be both common and individual for a certain type of work, which must be dealt with by specialists and in some way overcome them. Therefore, the analysis of the practice of solving such problems in enterprises and organizations, as well as the development of proposals for their elimination, we consider it relevant and we will try to highlight some of them in the article.

Ключевые слова: процесс формирования земельных участков; линейные объекты; проект межевания территории; постановка на государственный кадастровый учёт; оформление государственной регистрации прав

Keywords: process of formation of land plots; linear objects; project of land surveying; state cadastral registration; registration of state registration of rights

Немного из теории. Процесс формирования земельных участков под линейные объекты состоит из трёх этапов: подготовка проекта межевания территории; постановка на государственный кадастровый учёт; оформление государственной регистрации прав [1,2,3,4,5]. Земельные участки под линейные объекты могут быть образованы только в соответствии с проектом межевания территории. Проект межевания территории для линейных объектов инфраструктуры может быть подготовлен без утвержденного проекта планировки территории.

Проблемы, возникающие на каждом из этапов формирования участков, могут быть как общими, так и индивидуальными для определенного вида работ.

При подготовке проекта межевания территории зачастую встречается целый ряд недоработок, которые впоследствии сказываются как на постановке на государственный кадастровый учёт, так и на государственную регистрацию прав в отношении земельных участков, предназначенных под линейные объекты [1,2,3,5].

Во время подготовки документации по планировке территории не всегда проводится в полной мере инвентаризация земель территории, в границах которой планируется строительство и (или) реконструкция линейных объектов. Как следствие, проектом межевания территории может быть предусмотрен вид образования земельного участка, в соответствии с которым образовать земельный участок невозможно или же будут требоваться проведение дополнительных работ.

Примерами таких ошибок могут служить следующие ситуации:

1. Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка путем раздела существующего земельного участка, а фактически участок должен быть образован из земель неразграниченной государственной собственности. Причиной такой ошибки может быть использование устаревших сведений Единого государственного реестра недвижимости или

наличие реестровой или технической ошибки в части описания местоположения границ существующего участка в сведениях ЕГРН.

2. Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка путем раздела исходного участка без проведения процедуры изъятия, а фактически изъятие требуется. Такая ситуация может сложиться, если в сведениях, содержащихся в ЕГРН, нет информации о зарегистрированных правах, например, аренды.

3. В границах образуемого земельного участка может находиться объект капитального или незавершенного строительства, сведения о котором не содержатся в ЕГРН. В случае отсутствия процедуры инвентаризации земель, такой объект не вовремя будет выявлен, как следствия оформление государственной регистрации прав на такой образованный участок будет невозможно.

В проекте межевания территории [5] часто встречаются ошибки, связанные с отсутствием округления до двух знаков после запятой значений координат характерных точек границ образуемых земельных участков или же неправильное округление площади образуемых участков. В первом случае кадастровому инженеру необходимо будет в межевом плане указать значения координат характерных точек с округлением до двух знаков после запятой, полученные в результате округления геодезическим методом. В ходе рассмотрения органом регистрации прав такого межевого плана могут возникнуть разногласия относительно способа округления (геодезический или математический) значений координат характерных точек границ образуемого участка. Второй случай также связан с разными способами округления координат. Если в проекте межевания территории будет указано значение площадь образуемого участка, отличное от значения площади, полученного согласно значениям координат характерных точек границ участка, то могут возникнуть сложности при прохождении государственного кадастрового учёта.

Также встречаются случаи, при которых координаты характерных точек границ земельного участка определены с ненадлежащей точностью, в результате чего границы образуемых земельных участков могут пересекать границы исходных и (или) смежных участков или может создаваться чересполосица. В таком случае, при проведении государственного кадастрового учёта, необходимо будет производить корректировку координат характерных точек границ образуемых участков, что может привести к приостановлению государственного кадастрового учёта в отношении этого участка, так сведения, содержащиеся в межевом плане, не будут соответствовать сведениям, содержащимся в утвержденном проекте межевания территории.

Помимо этого, в проекте межевания территории могут быть допущены такие ошибки, как опечатки или противоречивые сведения между текстовой и графической частями проекта межевания территории [4]. Такие ошибки могут быть из-за «человеческого фактора», когда при внесении изменений сведений о земельном участке исполнитель забывает внести изменения во все содержащиеся сведения об этом участке.

Рассмотрим также и *проблемы, возникающие на этапе постановки на государственный кадастровый учёт и на этапе оформления государственной регистрации прав* земельных участков, предназначенных под линейные объекты [1,2,3].

Проведение государственного кадастрового учета образуемого земельного участка во многом зависит от «проработки» и проверки сведений, содержащихся в утвержденном проекте межевания территории, в соответствии с которым образуется участок.

Вышеуказанные проблемы, которые могут возникнуть при подготовке проекта межевания территории, сказываются именно на процессе проведения государственного кадастрового учета, так как сведения об образуемом

земельном участке, подлежащие внесению в ЕГРН, должны соответствовать сведениям об этом участке, содержащимся в проекте межевания территории.

Помимо уже названных проблем могут возникнуть трудности, связанные с установлением категории земель и вида разрешенного использования образуемого земельного участка, которые впоследствии скажутся на оформлении государственной регистрации прав [1,5].

Проблема установления категории земель заключается в следующем: сведения о целевом назначении образуемого земельного участка, содержащиеся в проекте межевания территории, имеют информационный характер, а не определяющий. В связи с чем категория земель образуемого земельного участка либо «наследуется» от исходного земельного участка либо определяется в соответствии с правилами землепользования и застройки территории.

При определении категории земель в соответствии с правилами землепользования или застройки может возникнуть трудность в определении точного местоположения образуемого земельного участка на схеме, являющейся графической частью правил землепользования и застройки. Графическая часть правил землепользования и застройки отображает достаточно большую территорию с помощью условных знаков, которые должны обеспечивать «читаемость». В связи с чем возможность точного определения снижается, например, на пограничной территории населенного пункта и земель специального назначения [6].

Также могут возникнуть трудности в установлении целевого назначения образуемого земельного участка во время постановки на государственный кадастровый учет, связанные с недостаточной осведомленностью регистратора об основаниях установления категории земель. Например, регистратор может в причинах приостановки указать, что категория земель образуемого земельного участка не соответствует сведениям, содержащимся в проекте межевания территории [5].

Проблема, связанная с установлением вида разрешенного использования образуемого земельного участка, заключается в следующем:

- в проекте межевания территории могут быть указаны только код и (или) описание вида разрешенного использования образуемого участка без самого наименования этого вида в соответствии с утвержденным классификатором. В межевом же плане нужно указывать наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка. При рассмотрении межевого плана органом регистрации прав может быть принято решение о приостановлении в связи, с несоответствием сведений, содержащихся в межевом плане и проекте межевания территории.
- игнорирование органом регистрации прав положений нормативно-правовых актов, регламентирующих основания для установления вида разрешенного использования образуемого земельного участка, предназначенного под размещение линейного объекта, вне зависимости от способа его образования.

Оформление государственной регистрации прав является завершающим этапом формирования земельных участков, предназначенных под линейные объекты [2].

Оформлению государственной регистрации прав может помешать следующее:

- не установленная категория земель образованного земельного участка;
- отсутствие или не соответствие сведений о виде разрешенного использования образованного земельного участка, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в проекте межевания территории, в соответствии с которым был образован земельный участок;
- отсутствие сведений о наличии объектов капитального или незавершенного строительства в границах образуемого земельного участка.

Вышеперечисленные проблемы могут стать причиной невыполнения в установленный срок работ по формированию земельных участков,

предназначенных под линейные объекты, а также причиной невозможности реализации проекта в полной мере.

Проанализировав практику многих специалистов, мы представляем варианты предотвращения возникновения проблем, связанных с недостаточностью полноты проведения работ по инвентаризации земель, путем увеличения предоставляемого времени для проведения следующих работ [4,5]:

- осуществление полевого обследования территории, в границе которой планируется образование земельных участков, для сопоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, с фактической ситуацией на местности; для выявления технических и реестровых ошибок; для выявления земельных участков и объектов капитального или незавершенного строительства, не состоящих на государственном кадастровом учёте;
- осуществление работ по выявлению существующих прав в отношении земельных участков и объектов капитального или незавершенного строительства, но сведения, о которых не зарегистрированы в ЕГРН;
- осуществление работ по проектированию образуемых земельных участков с большей точностью для исключения случаев чересполосицы или пересечения границ образуемых и (или) существующих участков и других пересечений;
- осуществления более тщательной проверки вносимых в документацию по планировке территории сведений в отношении земельных участков, предназначенных под линейные объекты, на предмет соответствия требованиям действующего законодательства.

Специалисты предлагают в случае совершения ошибок, которые привели к рассматриваемым проблемам, возможны следующие пути решения [6]:

- инициировать внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории;

- осуществление в рамках кадастровых работ корректировки сведений, содержащихся в проекте межевания территории, для проведения государственного кадастрового учёта образуемого земельного участка;
- осуществление дополнительных работ по внесению новых сведений или изменению сведений, уже содержащихся в ЕГРН, в отношении дополнительных характеристик (категория земель, вид разрешенного использования), а также работ по устранению технических или реестровых ошибок, при их наличии;
- осуществление дополнительных работ по инициированию или осуществлению процедуры изъятия земельных участков и (или) объектов капитального или незавершенного строительства, в случае если эта процедура необходима и не предусмотрена документацией по планировке территории.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что на настоящий момент требуются улучшения качества выполнения работ по проектированию земельных участков и подготовки документации по планировке территории, улучшения работы межведомственного взаимодействия, а также добавление официальных комментариев к нормативно-правовым актам для достижения их однозначного понимания каким-либо лицом.

Для достижения указанных улучшений считаем возможными и эффективными следующие предложения специалистов [с учетом 6]:

1. Создание комплексного программного обеспечения для подготовки текстовой и графической частей документации по планировке территории. В указанном программном обеспечении должны были бы быть отражены установленные действующим законодательством требования к подготовке документации по планировке территории в отношении определенных объектов. При этом, важно учитывать для каких целей разрабатывается документация по планировке территории. Например, при подготовке

графической части проекта межевания территории, предназначенного для размещения линейных объектов, после создания контуров образуемых земельных участков, производился бы автоматический пространственный анализ с заданной точностью на момент выявления чересполосицы или пересечений границ. Так в случае, если участок образуется под линейный объект, то пересечение границ территориальной зоны или наличие участков самых разных размеров не будет считаться ошибкой.

При подготовке текстовой части проекта межевания территории были бы поля, заполнения которых обязательно или по усмотрению исполнителя. Например, обязательно в соответствии с действующим классификатором заполнить или выбрать из выпадающего списка наименования вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

2. Введение дополнительной ответственности за отсутствие направления и (или) внесения сведений, подлежащих внесению в ЕГРН в порядке межведомственного взаимодействия [2,3].

3. Добавление официальных комментариев к нормативно-правовым актам, согласно положениям которых устанавливается определенный порядок действия «за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации». Такие комментарии должны быть представлены в виде ссылок на иные нормативно-правовые акты, положениями которых регламентируется «случаи, установленные законодательством Российской Федерации». Например, в Приказе Минэкономразвития России от 08.12.2015 г. № 921 говорится о том, что вид разрешенного использования образуемого земельного участка должен соответствовать виду исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации; в таких случаях вид разрешенного использования участка может устанавливаться на основании решения об утверждении проекта межевания территории. В качестве комментария можно было бы добавить ссылку на Земельный кодекс Российской Федерации [1], в котором

говорится о том, что земельные участки, предназначенные для строительства и (или) реконструкции линейных объектов, могут быть образованы исключительно в соответствии с проектом межевания территории и что действие градостроительных регламентов на такие участки не распространяется. В таком случае была бы показана четкая связь между двумя нормативно – правовыми актами, согласно которым образование земельного участка под линейный объект происходит на основании проекта межевания территории без учёта градостроительных регламентов и вид разрешенного использования участка должен соответствовать сведениям, содержащимся в этом проекте межевания территории.

Проведенное исследование доказывает, что вышеуказанные предложения позволяют ускорить проведение работ по формированию земельных участков под линейные объекты, свести к минимуму возможные проблемы, возникающие при таких работах, а также позволят максимально показать особенности формирования таких земельных участков.

Список источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 136-ФЗ: текст с изменениями на 17.12.2021 г.: [принят Государственной Думой от 28.09.2001 г.: одобрен Советом Федерации 10.10.2001 г.] // СПС «КонсультантПлюс»
2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ: текст с изменениями на 13.07.2015 г.: [принят Государственной Думой от 03.07.2015 г.: одобрен Советом Федерации 08.07.2015 г.] // СПС «КонсультантПлюс»
3. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» № 221-ФЗ: текст с изменениями на 28.10.2015 г.: [принят Государственной Думой от 04.07.2007 г.: одобрен Советом Федерации 11.07.2007 г.] // СПС «КонсультантПлюс»

4. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» № 921: текст с изменениями на 14.12.2018 г.: [принят Минэкономразвития России 08.12.2015 г.] // СПС «КонсультантПлюс»
5. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории....» № 762: текст с изменениями на 14.12.2018 г.: [принят Минэкономразвития России 13.10.2016 г.] //СПС «КонсультантПлюс»
6. Сабирова Д.Р. Перспективы совершенствования правового регулирования использования земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов (воздушных линий электропередач) проблемы региональной и глобальной экологии / Д.Р. Сабирова //Самарская Лука: проблемы региональной и глобальной экологии, 2018. – Т. 27, № 3. – С. 148-151. URL: <https://cyberleninka.ru>

References

1. Land Code of the Russian Federation: Federal Law No. 136-FZ: text with amendments on 17.12.2021: [Adopted by the State Duma on 28.09.2001: approved by the Federation Council on 10.10.2001] // SPC ConsultantPlus
2. Federal law "On state registration of real estate" № 218-FZ: text with amendments on 13.07.2015: [adopted by the State Duma on 03.07.2015: approved by the Federation Council on 08.07.2015] // SPC "KonsultantPlus"
3. Federal law "About cadastral activity" № 221-FZ: text with changes on 28.10.2015: [adopted by the State Duma on 04.07.2007: approved by the Federation Council on 11.07.2007] // СПС "ConsultantPlus"
4. Order of the Ministry of Economic Development of Russia "On approval of the form and composition of information of the land survey plan, requirements for its preparation" № 921: text with amendments on 14.12.2018: [adopted by the

Ministry of Economic Development of Russia 08.12.2015] // СПС "ConsultantPlus"

5. Order of the Ministry of Economic Development of Russia "On approval of requirements for the preparation of a scheme of location of a land plot or land plots on the cadastral plan of territory...". No. 762: text with changes as of 14.12.2018: [adopted by the Ministry of Economic Development of Russia on 13.10.2016] // СПС "ConsultantPlus".

6. Sabirova D.R. Prospects for improving the legal regulation of the use of land plots intended for the placement of linear objects (overhead power lines) problems of regional and global ecology / D.R. Sabirova // Samarskaya Luka: Problems of Regional and Global Ecology, 2018. - Т. 27, № 3. - С. 148-151. URL: <https://cyberleninka.ru>

Для цитирования: Мезенина О.Б., Михайлова А.Д., Григорьева А.А. Некоторые проблемы и варианты их устранения при формировании земельных участков под линейные объекты // Московский экономический журнал. 2022. № 8. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-8-2022-6/>

© Мезенина О.Б., Михайлова А.Д., Григорьева А.А., 2022. Московский экономический журнал, 2022, № 8.