

ООО "ТИТАН-ПРОЕКТ"

170100, г.Тверь, ул. Московская, д. 82, оф. 7
170100, г.Тверь, ул. Московская, д.82, стр.2, 4 этаж

р/с 40702810963020010863
Тверское отделение №8607 ПАО Сбербанк г.Тверь
к/с 3010181070000000679, БИК 042809679

ИНН / КПП 6950085814 / 695001001
ОГРН 1086952016348

Тел./Факс. (4822) 77-03-30, 77-03-50

E-mail: mail@gk-titan.ru

titan-ocenka@yandex.ru

Интернет-сайт: www.gk-titan.ru

28.11.2017 г. № 128

**Председателю Комитета
по предпринимательству в сфере
экономики недвижимости**

А.А. Каньшину

Предложения к проекту федерального закона
"О внесении изменений в некоторые законодательные акты
Российской Федерации в целях повышения эффективности
механизма внесения сведений о границах населенных
пунктов и территориальных зон в ЕГРН"

Уважаемый Александр Александрович!

23 ноября 2017 года в Торгово-промышленной палате Российской Федерации на заседании Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости был рассмотрен проект федерального закона "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в целях повышения эффективности механизма внесения сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)" (далее – Проект ФЗ).

Настоящим сообщаем о своей поддержке данного Проекта ФЗ в отношении статей 2-5.

В отношении статьи 1 Проекта ФЗ инициативу по внесению изменений в абзац третий статьи 1 Федерального закона от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 26, ст. 2582; 2008, № 20, ст. 2251; 2014, № 43, ст. 5799; 2015, № 29, ст. 4378) в части исключения слов «территории населенных пунктов, территориальные зоны», «и зон» считаем недостаточно обоснованной.

Предложенные в Проекте ФЗ изменения предполагают исключение из состава объектов землеустройства территорий населенных пунктов, территориальных зон, а также частей указанных территорий и зон, что в пояснительной записке к Проекту ФЗ обосновывается сложностью постановки на кадастровый учёт границ таких территорий и зон по причине их пересечения с границами земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

В то же время, исключение из состава объектов землеустройства территорий населенных пунктов и территориальных зон, а также их частей приведет к отмене требования о проведении в их отношении обязательной экспертизы землеустроительной документации, что, в конечном счёте, может привести к

включению в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон, установленных с нарушением действующего законодательства.

Аналогичная отрицательная практика уже сложилась в отношении зон с особыми условиями использования территорий. Данные зоны были исключены из состава объектов землеустройства, чем была решена проблема постановки границ таких зон на кадастровый учёт, однако, опыт показывает, что внесение в ЕГРН сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий ведется с множеством нарушений, что породило новую, возможно более серьёзную проблему, связанную с ограничением прав граждан по распоряжению недвижимым имуществом.

Кроме того, в отношении таких объектов землеустройства, как территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований существуют те же проблемы постановки границ на кадастровый учёт, как и в отношении территорий населенных пунктов и территориальных зон. Считаем нерационально вносить в законодательство изменения, которые решают проблему лишь частично.

ПРЕДЛАГАЕМ:

- 1) Статью 1 в предложенной в Проекте ФЗ редакции отклонить.
- 2) Изложить Статью 1 Проекта ФЗ в следующей редакции:

Статью 15 Федерального закона от 18.06.2001 N 78-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 26, ст. 2582; 2008, № 20, ст. 2251; 2014, № 43, ст. 5799; 2015, № 29, ст. 4378) "О землеустройстве" дополнить абзацем следующего содержания:

Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о границах объектов землеустройства носят временный характер. Такие сведения подлежат подтверждению в ходе государственной экспертизы землеустроительной документации, проводимой в соответствии с требованиями статьи 6 настоящего закона. Пересечение носящих временный характер границ объектов землеустройства при постановке на кадастровый учёт земельных участков, либо при внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о границах иных объектов землеустройства, не допускается. Орган кадастрового учета снимает с учета сведения о границах объектов землеустройства в случае, если в ходе государственной экспертизы землеустроительной документации получено отрицательное заключение экспертной комиссии, либо если в течение 6 месяцев с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о границах объектов землеустройства заключение экспертной комиссии не получено. Сведения о границах объектов землеустройства утрачивают временный характер со дня получения положительного заключения экспертной комиссии в ходе государственной экспертизы землеустроительной документации.

По нашему мнению такие изменения в законодательстве позволят устранить одну из основных проблем внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о границах объектов землеустройства, когда во временной период проведения государственной экспертизы землеустроительной документации

(по опыту от 4 до 12 месяцев) продолжается постановка на кадастровый учет земельных участков, границы которых сформированы с пересечением установленных нормативно-правовым актом границ объектов землеустройства. Это приводит к отрицательным заключениям экспертной комиссии и необходимости внесения изменений в нормативно-правовые акты, что в свою очередь требует значительных финансовых и временных затрат.

Предложенные нами изменения не упраздняют процедуру проведения государственной экспертизы землеустроительной документации, что на наш взгляд позитивно отразится на качестве вносимых в государственный кадастр недвижимости сведений о границах объектов землеустройства и позволит защитить законные права собственников объектов недвижимости в случае, когда такие сведения при подготовке нормативно-правового акта были сформированы с нарушениями.

Обращаем внимание, что приведенная нами редакция изменений в законодательство затрагивает все объекты землеустройства: территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, а также части указанных территорий и зон, т.к. проблема актуальна для всех таких объектов.

Просим включить наше предложение в резолюцию заседания Комитета ГПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости по рассмотрению проект федерального закона "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в целях повышения эффективности механизма внесения сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)" от 23.11.2017.

Директор



/А.И.Проненков/