

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее – законопроект) разработан в соответствии с:

1) поручением Правительства Российской Федерации от 3 ноября 2012 г. № ДМ-П13-6603 (пункт 4) об исполнении поручений Президента Российской Федерации от 26 октября 2012 г. № Пр-2689 (подпункт «в» пункта 2) Правительству Российской Федерации относительно представления предложений о мерах по уточнению границ земельных участков и постановке на кадастровый учет земельных участков граждан и юридических лиц, предусматривающих источники финансирования кадастровых работ;

2) пунктом 21 «Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о точных границах земельных участков и местоположении зданий и сооружений» и пунктом 30 «Повышение ответственности кадастровых инженеров перед заказчиками кадастровых работ» Плана мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденного распоряжением

Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р (далее – Дорожная карта):

подпункт 21.1. введение возможности корректировки органом кадастрового учета в установленных законом пределах и случаях границ земельных участков без согласия правообладателей (с установлением порядка уведомления правообладателей земельных участков об указанных изменениях сроков и процедуры административного обжалования таких изменений);

подпункт 21.2. установление порядка и проведение за счет средств федерального и (или) региональных, местных бюджетов кадастровых работ по уточнению границ земельных участков в массовом порядке, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;

подпункт 21.3. установление порядка и проведение за счет средств федерального и региональных бюджетов работ по определению в массовом порядке координат зданий и сооружений, сведения о которых включены в государственный кадастр недвижимости в порядке переноса сведений из архивов органов, осуществлявших технический учет и техническую инвентаризацию этих объектов;

подпункт 21.4. исключение с 1 января 2018 г. из законодательства положений, допускающих внесение сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ земельных участков;

подпункт 30.3. введение законодательного запрета на полную оплату по договору подряда на выполнение кадастровых работ до завершения кадастрового учета соответствующего объекта недвижимости.

В настоящее время почти половина земельных участков (около 30 млн.), сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, не имеют точного описания границ. Это могут быть границы описанные словами, схемами без координат или с использованием координат, но в несуществующей системе координат или с низкой точностью. Причина в основном в том, что длительное время законодательство допускало оформление прав на земельные участки без точного описания их границ.

Вместе с тем, указанная проблема затрудняет гражданский оборот недвижимости, так как с земельными участками без точных границ нельзя совершать сделки. При этом, поскольку закон запрещает сделки с земельными участками без точных границ, правообладатели обеспечивают уточнение границ за свой счет по мере необходимости (при их продаже, залоге и совершении других сделок). При таком подходе на уточнение границ всех земельных участков уйдет не один десяток лет.

Также отсутствие сведений о границах земельных участков или наличие в государственном кадастре недвижимости сведений о границах земельных участков, не соответствующих требованиям, установленным законодательством, отсутствие сведений о местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках:

не позволяет Российской Федерации, субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям осуществлять рациональное и качественное управление и распоряжение земельными ресурсами (в частности, сложно

определить какие земельные участки являются свободными для последующего их предоставления);

увеличивает риски приобретателей прав на объекты недвижимости, в т.ч. в части возможных споров в суде;

снижает инвестиционную привлекательность территорий и объектов жилищного и иного строительства,

приводит к потере поступлений в бюджет органов местного самоуправления доходов от земельного налога.

Основной целью разработки законопроекта является установление правовых механизмов, направленных на реализацию мероприятий по определению и внесению в государственный кадастр недвижимости установленных в соответствии с требованиями законодательства сведений о границах земельных участков и местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках.

В целях решения вышеуказанных проблем законопроект дает право и механизм уточнения границ земельных участков за счет бюджетных средств в массовом порядке. Сегодня бюджетные средства можно тратить только на государственные и муниципальные земли. При этом законопроект устанавливает право, а не обязанность тратить бюджетные средства на эти цели.

Главная особенность предложенного механизма – проведение кадастровых работ не точечно, по одному земельному участку, а комплексно в отношении всех земельных участков в кадастровом квартале (одним из условий проведения комплексных кадастровых работ является наличие утвержденного проекта межевания соответствующей территории). Конкретная территория проведения комплексных кадастровых работ определяется заказчиком таких кадастровых работ.

Такой подход дает сразу два преимущества: во-первых, это дешевле в расчете на один земельный участок, во-вторых, одновременное уточнение большой группы смежных земельных участков значительно снижает риск кадастровых ошибок.

Кроме того, законопроектом предусматривается возможность в ходе комплексных кадастровых работ образовывать земельные участки, занятые, в том числе многоквартирными домами, землями общего пользования и т.п.

Также в ходе комплексных кадастровых работ будет определяться местоположение на земельных участках зданий, сооружений. За последние три года в государственный кадастр недвижимости перенесены из данных БТИ сведения о примерно 70 млн. зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. И все эти объекты не имеют координатной привязки, а значит их нельзя «привязать» к земельным участкам. Только в некоторых случаях, можно «привязать» к земельному участку по адресу.

Ранее установленные границы земельных участков в соответствии с законопроектом не пересматриваются и не уточняются, за исключением случая выявления кадастровой ошибки.

В результате проведения комплексных кадастровых работ орган местного самоуправления получит полную картину распределения территории кадастрового квартала на земельные участки и свободные территории.

Поскольку комплексные кадастровые работы предполагают массовость с точки зрения объектов недвижимости, необходимо установление особого порядка согласования местоположения границ земельных участков.

Законопроектом предусматривается создание органом местного самоуправления согласительной комиссии, на заседаниях которой рассматривается подготовленная кадастровым инженером карта (план) территории, на которой

отображены границы уточненных и образованных земельных участков, местоположение зданий, сооружений на земельных участках. Правообладатели земельных участков после ознакомления с этим документом могут представить свои возражения в согласительную комиссию. Задача согласительной комиссии помочь правообладателям участков урегулировать возможные споры в досудебном порядке, в том числе путем доработки карты (плана) территории. Если этого не удастся сделать, предложенная кадастровым инженером граница (часть границы) фиксируется как спорная.

Сведения обо всех границах – и спорных, и согласованных, вносятся в государственный кадастр недвижимости. При этом правообладатели земельных участков могут по собственной инициативе провести кадастровые работы и уточнить внесенные в государственный кадастр недвижимости границы, могут разрешить свой спор с соседом в судебном порядке, используя при этом сведения, включенные в карту (план) территории и сведения государственного кадастра недвижимости.

Для реализации этих возможностей правообладателям участков дается 15 лет. Срок совпадает со сроком приобретательной давности, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации. По истечении этого периода, если правообладатели земельных участков не изменят включенное в государственный кадастр недвижимости описание местоположения границ, такие границы будут считаться согласованными.

Заказчиком массовых кадастровых работ будут выступать органы местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, а также органы государственной власти Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя. Финансирование комплексных кадастровых работ будет возможно как за счёт средств местного

бюджета, так и за счет субсидий выделяемых органу местного самоуправления из регионального бюджета. Также Российская Федерация в установленном Правительством Российской Федерации порядке вправе предоставить из федерального бюджета субсидию субъекту Российской Федерации для проведения указанных работ.

По предварительным расчётам затраты на проведение таких кадастровых работ по всей территории Российской Федерации могут составить около 120 млрд. рублей (более подробная информация о расчетах содержится в финансово-экономическом обосновании к законопроекту). Но в проведении таких кадастровых работ по всей территории нет необходимости. Уточнение границ имеет важное значение, прежде всего в населенных пунктах, дачных и садовых товариществах, а также других территориях, где существует потребность в интенсивном гражданском обороте недвижимости.

Также законопроектом предусмотрено исключение с 1 января 2018 г. из законодательства положений, предусматривающих возможность распоряжения земельными участками, в отношении которых в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ, соответствующие требованиям, установленным Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Кроме того, законопроектом вводятся положения, дающие возможность заказчику кадастровых произвести полную оплату по договору подряда на выполнение кадастровых работ (услуг) только после завершения государственного кадастрового учета, с целью осуществления которого кадастровым инженером выполнялись соответствующие работы по данному договору.

Принятие законопроекта приведет к повышению гарантий прав правообладателей объектов недвижимости, привлечению инвестиций, к снижению риска ведения бизнеса на предоставленных земельных участках, в том числе для строительства, повышению эффективности управления территорией и распоряжения земельными ресурсами; к расширению налоговой базы органов местного самоуправления; к вовлечению объектов недвижимости в гражданский оборот.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "С. С. Соколов", is located in the lower right quadrant of the page.