

УДК 528

**ПРОБЛЕМЫ ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ
ПРИ ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО
КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ О ВИДЕ РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**IMPROVEMENT OF INFORMATION COORDINATION
BY INTRODUCTION OF CHANGES IN THE INFORMATION OF STATE
CADASTRE OF REALTY ABOUT THE TYPE OF PERMITTED USE**

Осенняя Анна Витальевна

кандидат технических наук,
заведующий кафедрой кадастра и геоинженерии
set@id-yug.com

Бурнашова Юлия Михайловна

магистр направления «Землеустройство и кадастры»
set@id-yug.com

Бурнашов Алексей Владимирович

магистрант кафедры кадастра и геоинженерии
Кубанского государственного
технологического университета
set@id-yug.com

Аннотация. Данная статья посвящена обзору современных проблем, возникающих при внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в части вида разрешенного использования земельного участка, а также решений и предложений по совершенствованию данного механизма.

Ключевые слова: информационное взаимодействие, государственный кадастр недвижимости, вид разрешенного использования земельного участка, правила землепользования и застройки.

Osennaya Anna Vitalyevna

Ph.D., Head of inventory
and geo-engineering
set@id-yug.com

Burnashova Julia M.

Master of direction
"Land management and cadastre"
set@id-yug.com

Burnashov Alexey V.

Undergraduate Department of
inventory and geo-engineering
Kuban State University of Technology,
set@id-yug.com

Annotation. This article provides an overview of modern incipient problems in the process of information coordination also the solutions and suggestions for improvement this procedures.

Keywords: information coordination, state cadastre of realty, type of permitted use, land-use and building recommendation.

На современном этапе государство заинтересовано в урегулировании приоритетных взаимосвязанных вопросов: финансового и имущественного. Поэтому в данном свете, а также в связи с принятием муниципальными образованиями Правил землепользования и застройки [1] очень интересный аспект приобретает такая правовая категория как «разрешенное использование объектов недвижимости». Ведь в зависимости от конкретного, установленного для объекта недвижимости разрешенного использования, может сильно меняться налоговое бремя его содержания правообладателем. В зависимости от вида разрешенного использования могут также применяться дополнительные ограничения либо послабления в использовании данного объекта недвижимости.

Органы, осуществляющие кадастровый учет либо принимающие решения о предоставлении объектов недвижимости в собственность (аренду), обязаны руководствоваться классификаторами видов разрешенного использования, поскольку действующий ФЗ «О ГKN» [2] и Земельный кодекс РФ [3] устанавливают общие единые принципы осуществления кадастрового учета и проведения их кадастровой оценки для всей территории РФ, что, в том числе, означает применение единых принципов установления видов разрешенного использования.

При этом какого-либо формального перечня видов разрешенного использования и формализованного порядка их определения в настоящее время не существует. Это создает множество сложностей при осуществлении информационного взаимодействия, кадастрового учёта, непосредственно затрагивающих интересы собственников, поскольку «разрешает» уполномоченным органам государственной власти и местного самоуправления существенно ограничивать возможности использования земельного участка, что, как следствие, ведет к дополнительным расходам по изменению вида разрешенного использования, а также создает поле для откровенных манипуляций и злоупотреблений.

Для обеспечения системного подхода и оптимизации процедур по установлению регламента и прав на использование недвижимости необходимо утвердить единый классификатор видов разрешенного использования, взамен перечня из 16 видов разрешенного использования для земель населенных пунктов, предложенного в Методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Ниже представлен (табл. 1) примерный классификатор видов разрешенного использования [4] с наименованием групп видов разрешенного использования и кодировкой.

Таблица 1 – Примерный классификатор видов разрешенного использования

<i>Сельскохозяйственная группа(10)</i>	
1	2
Зерноводство (11)	Рыбоводство (16)
Животноводство (12)	Садоводство и виноградарство (17)
Сенокосение и выпас скота (13)	Содержание питомников (18)
Пчеловодство (14)	Обслуживание с/х производства (19)
Огородничество (15)	
<i>Группа жилой застройки (20)</i>	
Малоэтажная жилая застройка (21)	Передвижные жилые дома (24)
Личное подсобное хозяйство (22)	Среднеэтажная жилая застройка (25)
Малоэтажная совмещенная жилая застройка (23)	Многоэтажная жилая застройка (26)
<i>Общественная группа(30)</i>	
Коммунальное обслуживание (31)	Культура (36)
Бытовое обслуживание (32)	Религиозное назначение (37)
Социальное обслуживание (33)	Общественное управление (38)
Здравоохранение (34)	Научная деятельность (39)
Образование и просвещение (35)	
<i>Деловая группа(40)</i>	
Деловое управление (41)	Банковская и страховая деятельность (45)
Торговые центры (42)	Общественное питание (46)
Рынки (43)	Гостиничное обслуживание (47)
Магазины (44)	Развлечения (48)
	Обслуживание автотранспорта (49)
<i>Группа отдыха (рекреационного назначения)(50)</i>	
Спорт (51)	Природно-познавательный туризм(53)
Прогулки (52)	Охота и рыбалка (54)
<i>Производственная группа(60)</i>	
Недропользование (61)	Строительная промышленность (65)
Тяжелая промышленность (62)	Энергетика (66)
Легкая и пищевая промышленность (63)	Связь (67)
Нефтехимическая промышленность (64)	Склады (68)
	Обеспечение космической деятельности (69)
<i>Группа транспорта (70)</i>	
Железнодорожный транспорт (71)	Водный транспорт (73)
Автомобильный транспорт (72)	Воздушный транспорт (74)
	Трубопроводный транспорт (75)

Продолжение таблицы 1

1	2
<i>Группа обороны и безопасности (80)</i>	
Размещение воинских частей (81)	Объекты ЗАТО (84)
Подготовка вооружения (82)	Внутренний правопорядок (85)
Охрана Государственной границы (83)	Места лишения свободы (86)
<i>Группа особо охраняемых территорий (90)</i>	
Заповедники (91)	Курорты (93)
Природоохранная деятельность(92)	Историческое наследие (94)
<i>Лесная группа(100)</i>	
Заготовка древесины (101)	Заготовка лесных ресурсов (103)
Лесные плантации (102); Резервные леса (105)	Геологические изыскания (104)
<i>Водная группа(110)</i>	
Сточные воды (111)	Общего пользования (113)
Водохранилища (112)	Прочие водные объекты (114)
<i>Специальная группа(120)</i>	
<i>Группа запаса (130)</i>	

Авторами выполнен анализ рассмотренного классификатора, в результате которого предлагается внести уточнение по следующим группам:

- в сельскохозяйственную группу включить дополнительный вид разрешённого использования – «садовое и дачное строительство»;
- специальную группу (120) предлагается дополнить следующими видами разрешённого использования – размещение отходов (в т.ч. радиоактивных) (121), кладбище (122), законсервированные земли (123).

Кроме того, в целях совершенствования информационного взаимодействия предлагается актуализация Приказа Росреестра, содержащего классификатор видов разрешенного использования, а также утверждение нормативного акта, обязывающего органы местного самоуправления применять данный классификатор при утверждении Правил Землепользования и застройки.

Данные мероприятия будут способствовать повышению качества сведений о недвижимом имуществе, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственном кадастре недвижимости.

Литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
4. Проект приказа «Об утверждении Классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
5. Официальный сайт Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии <http://rosreestr.ru>

References:

1. Town planning code of Russian Federation 29.12.2004 № 190- FS.
2. Federal statute 24.07.2007. № 221-FS «State cadastre of realty».
3. Land code of Russian Federation 25.10.2001 № 136- FS.
4. Project of decree «Approval Classification of permitted use of land».
5. Official Site of Federal service registration, cadastre and cartography. <http://rosreestr.ru>