

РЕКОМЕНДАЦИИ
ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШИХ ДЕЙСТВИЙ СОБСТВЕННИКОВ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
В СВЯЗИ С НЕВЫПОЛНЕННЫМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМИ
ГОСУДАРСТВОМ ИСПОЛНЕНИЯ ЖК РФ
В ЧАСТИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЭТАПОВ В ПРОЦЕССЕ МЕЖЕВАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ

20 декабря в поселке Лучегорск состоялся **первый круглый стол** на тему «Проблемы ЖКХ решаем вместе!», организованный общественными организациями «ОКО» и «Первоцвет» в рамках программы MSI «Наши права».

27 марта **второй раз** собственники жилья, представители власти и поставщики жилищно-коммунальных услуг поселка Лучегорск собрались вместе, чтобы обсудить наиболее болезненные для населения жилищные вопросы.

В соответствии с Протоколом решения собрания первого круглого стола отправлены письма-обращения: Президенту РФ В. В. Путину и депутату ЗАКСа В.В. Милуш о способствовании вопросу проведения более упрощенного и менее затратного межевания на территории Лучегорского городского поселения.

12 февраля 2008 года, из администрации Президента пришел ответ, что 12.02.08 письмо-обращение было отправлено в Минрегионразвития для исследования ситуации по данному вопросу. Ответа с Минрегионразвития пока нет.

14 апреля 2008 года получен ответ от Депутата Законодательного собрания Приморского края. В нем дается подробная выписка из законодательства и говорится о том, что «вопрос оформления прав на земельный участок детально проработан в федеральном законодательстве и регулировании на уровне субъекта не нуждается».

РАЗДЕЛ 1. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРОБЛЕМЫ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии со ст. 16 Федерального Закона РФ № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации», ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации в существующей застройке земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав дома объекты недвижимого имущества, являются общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, Жилищный кодекс РФ закрепил за жильцами многоквартирных домов право собственности на землю, т.е. право законно без чьего-либо разрешения владеть, пользоваться и, что самое главное, самостоятельно распоряжаться земельным участком.

Но пока в составе земельно-имущественного комплекса «земельный участок» не оформлен, то его как объекта общего имущества вроде бы и не существует.

Почему же не был однозначно определен и описан земельный участок, когда Вы получали его в собственность на основании вышеуказанного закона?

Дело в том, что при проведении земельной реформы в стране было принято решение передать землю в собственность тех, кто ее законно занимал на момент приватизации. Определить фактического владельца земли можно было быстро, а составление точных описаний границ всех земельных участков в стране - длительный процесс. Государство, чтобы не задерживать Вас и всех, у кого нет никаких споров с соседями, решило в кратчайшие сроки передать право собственности на фактически занятые участки. При этом составление описаний участков было решено проводить при совершении первой сделки с этими участками.

РАЗДЕЛ 2. РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШИХ ДЕЙСТВИЙ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В СВЯЗИ С НЕВЫПОЛНЕННЫМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМИ ГОСУДАРСТВОМ ИСПОЛНЕНИЯ ЖК РФ В ЧАСТИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

МЕЖЕВАНИЕ – ПОД КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ!

Проект выполняется в рамках программы «Наши права» при финансовой поддержке Агентства США по международному развитию (АМР США) и технической помощи Корпорации «Менеджмент Системс Интернэшнл» (MSI)

Градостроительный кодекс ввел понятие «**публичные слушания**». Они в обязательном порядке проводятся по проектам генеральных планов, проектов землепользования и застройки, при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, при рассмотрении вопросов о предоставлении разрешений отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки территории и проектам межевания территории.

Кроме того, появились понятия: «**участники публичных слушаний**», «**заключение о результатах публичных слушаний**».

Кодекс относит установление порядка организации и проведения публичных слушаний либо к уставу муниципальных образований, либо к правовому акту представительного органа муниципального образования с учетом положений ст. 28 Кодекса.

С принятием Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК) в правоприменении возникло множество вопросов: в частности, как соотносятся некоторые понятия, введенные ГрК, с устоявшимися правовыми явлениями, установленными земельным законодательством? Примеров можно привести множество: «функциональная зона» — «категория земель»; «зоны с особыми условиями использования территорий» — «территориальные (охранные) зоны» и т. п. В этот ряд можно поставить также и понятия «проект межевания территорий», «проект территориального землеустройства» и «проект границ земельных участков». Соотнесение указанных понятий особенно важно, поскольку цели разработки трех видов проектов совпадают и заключаются в определении основных характеристик вновь образуемых земельных участков: проектного положения границ земельных участков, принадлежности к определенной категории земель и виду разрешенного использования, площади и т. д. Попытаемся в рамках настоящей статьи разобраться в этих хитросплетениях.

Первого марта вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», который призван, полностью поменять существующую систему технической инвентаризации и учета жилых и нежилых объектов недвижимости. Приказом Минюста от 18 февраля 2008 года №32 утверждена новая форма кадастрового паспорта. Теперь он будет состоять из двух страничек: одна с описанием объекта недвижимости, вторая - ситуационный план.

Подобное нововведение, по мнению законодателей, не только упростит его получение, но и исключит сведения, в которых нет необходимости для регистрации прав на объекты недвижимости. Все остальные характеристики, получаемые в процессе проведения технической инвентаризации: данные о материалах фундамента и стен, о параметрах помещений, наличии окон, дверных проемов, водопровода, канализации и тому подобные, в новом кадастровом паспорте прописывать не будут.

«Таким образом, если необходимо зарегистрировать только право собственности на объект недвижимости, то можно обойтись кадастровым паспортом. С первого марта их обязаны выдавать бюро технической инвентаризации.

В то же время, новый закон не учитывает того обстоятельства, что все те характеристики, которые выявляются и описываются в процессе инвентаризации, нужны еще и для других целей. В частности, для ежегодного предоставления информации о жилом фонде органам статистики, которым как раз и необходимо знать износ дома, есть ли в нем водопровод, газоснабжение и так далее. Это, например, может потребоваться органам местного самоуправления для составления планов реконструкции и капитального ремонта зданий.

Важной во многих случаях характеристикой является инвентаризационная стоимость — с нее берется налог на недвижимость. Для подсчета инвентаризационной стоимости необходим ряд технических характеристик, таких как: износ объекта недвижимости и его кубический объем.

Инвентаризационная стоимость нужна и при совершении сделки в нотариальной форме, потому что нотариус в соответствии с этой стоимостью взимает государственную пошлину за свои действия. Но в новых паспортах графа «инвентаризационная стоимость» просто отсутствует.

Так что, для того, чтобы получить полное описание объекта недвижимости, его владельцу теперь придется отдельно заказывать технический паспорт.

РАЗДЕЛ 3. КАКИЕ ПРОЕКТЫ СУЩЕСТВУЮТ?

Ответить на этот вопрос мы постараемся на примере.

Сначала вы решаете приобрести земельный участок и обращаетесь к лицу, имеющему право на распоряжение имуществом. Но для того, чтобы понять, о каком именно участке идет речь,

МЕЖЕВАНИЕ – ПОД КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ!

Проект выполняется в рамках программы «Наши права» при финансовой поддержке Агентства США по международному развитию (АМР США) и технической помощи Корпорации «Менеджмент Системс Интернэшнл» (MSI)

потребуется описание данного участка, как в текстовом, так и графическом виде. Такое описание составляется в виде документа, который называется проектом.

Земельным кодексом Российской Федерации (далее — ЗК РФ) установлено, что в отношении вновь образуемого земельного участка при предоставлении из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на основании сведений государственного земельного кадастра, градостроительной и землеустроительной документации **разрабатывается проект границ земельного участка. Данный проект всегда утверждается соответствующим органом местного самоуправления (статьи 30 — 36 ЗК РФ).**

Проект границ составляется на основании сведений государственного земельного кадастра (ст. 31 и 36 ЗК РФ).

Федеральный закон «О землеустройстве» устанавливает, что для образования новых участков во всех случаях составляется проект территориального землеустройства. Что касается того, как проект утверждается, то в документах, принятых в развитие данного закона, можно найти противоречие. В зависимости от обстоятельств, предписывается утверждение проекта территориального землеустройства как заинтересованным собственником земельного участка, так и в отдельных случаях местным земельным комитетом (ныне — местное управление Роснедвижимости).

Источником сведений для разработки проекта территориального землеустройства являются сведения государственного земельного кадастра, градостроительная и землеустроительная документация.

В соответствии с ГрК, проект межевания территорий разрабатывается на территорию в пределах планировочной единицы (например, в пределах квартала городской застройки) для целей установления границ входящих в состав указанной территории земельных участков (застроенных и незастроенных), а также для целей установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, и земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения (без привязки к определенной планировочной единице).

Проект межевания территорий утверждается Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации в случае, если проект подготовлен соответственно по решению уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления (статьи 43 и 45 ГрК).

Сведения государственного земельного кадастра, да и вообще землеустроительная документация ГрК в качестве исходных данных для разработки проекта межевания территорий не упоминаются. Можно догадываться, что вместо кадастра ГрК предполагает использовать местные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности.

РАЗДЕЛ 4. КАК РАЗГРАНИЧИТЬ ДЕЙСТВИЕ ТРЕХ ПРОЕКТОВ?

ГрК попытался разграничить действие названных документов в одностороннем порядке, так как ни Федеральный закон «О землеустройстве», ни Земельный кодекс Российской Федерации (далее — ЗК РФ) вообще не делают изъятия из необходимости составления проекта территориального землеустройства.

По логике ГрК проект межевания территорий изготавливается в отношении застроенных или подлежащих застройке территории (часть 1 статьи 43 ГрК). Что это такое в действительности — трудно сказать со всей определенностью, так как даже земли, ограниченные или изъятые из оборота, могут застраиваться специальными объектами. Строительство возможно без изменения целевого назначения на землях всех категорий: например, возможно строительство коровника на землях сельскохозяйственного назначения. Или, к примеру, на землях особо охраняемых территорий и их объектов возможно строительство курортных комплексов, туристических баз, зданий и сооружений, необходимых для функционирования государственных заповедников или объектов культурного наследия. И все же предназначены ли данные участки для застройки? В отсутствие более четкого критерия, применение данного понятия вызывает вопросы.

Такая же оговорка уместна и в отношении застроенных территорий. Вряд ли для земельного участка, на котором имеется единичная постройка, занимающая в целом незначительное пространство, например ветряная мельница, одиноко стоящая в поле, требуется составление проекта межевания территорий.

МЕЖЕВАНИЕ – ПОД КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ!

4

Проект выполняется в рамках программы «Наши права» при финансовой поддержке Агентства США по международному развитию (АМР США) и технической помощи Корпорации «Менеджмент Системс Интернэшнл» (MSI)

Однако ГрК не дает однозначного ответа на указанный вопрос.

Кроме того, следует иметь в виду, что проект межевания территорий по смыслу ГрК невозможно составить в отношении местности, не охваченной градостроительным регламентом. А раз так, можно утверждать, что проект межевания территорий предполагался для составления только в отношении земель поселений и земель промышленности при необходимости их застройки.

Что касается проекта территориального землеустройства, так же как и проекта границ земельного участка (что одно и то же, по нашему глубокому убеждению), то его разработка предусмотрена ЗК РФ, ФЗ «О землеустройстве» во всех случаях упорядочения существующих земельных участков или возникновения новых земельных участков вследствие раздела, объединения или перераспределения существующих.

РАЗДЕЛ 5. ЧТО ДОЛЖНО СОДЕРЖАТЬСЯ В ПРОЕКТЕ?

Требования к составу и к оформлению проекта территориального землеустройства законодательно определены косвенно. Так, при проведении землеустройства и составлении проекта территориального землеустройства должны быть выявлены:

— их местоположение, в том числе границы ограниченных в использовании частей земельных участков;

— варианты использования земель с учетом размеров земельного участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур (в данном случае имеется в виду проектирование границ новых участков);

— площади земельных участков и (или) ограниченных в использовании частей земельных участков.

Единственным документом, более подробно высказывающимся на данный счет, являются Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденные Росземкадастром 17.02.2003 (далее — методические рекомендации). При этом в данных методических рекомендациях проект территориального землеустройства назван проектом границ земельных участков, что подчеркивает его сущностное единство с проектом границ земельных участков, предусмотренного ЗК РФ.

Методическими рекомендациями устанавливаются исчерпывающие требования как ко вновь образуемым земельным участкам, так и к содержанию проекта границ земельных участков (его текстовой и графической части). К сожалению, данные требования носят рекомендательный характер.

ЗК РФ скудно описывает содержание проекта границ земельного участка. Тем не менее понятно, что он должен содержать графические сведения, позволяющие определить проектное положение границы земельного участка, а также расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства, в случае предполагаемого изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

ГрК определил, что проект межевания территорий состоит из чертежей межевания территорий, т. е. содержит только графическую часть (часть 5 статьи 43), содержание которой постигается с трудом, поскольку оно чрезвычайно казуистично.

Во-первых, это границы существующих застроенных и незастроенных земельных участков (пункты 1, 3, 6 части 5 статьи 43). Интересно, что сведения о незастроенных участках приводятся выборочно: только участки, находящиеся в публичной собственности, что объяснимо только в городской застройке, но не на землях других категорий. При этом источник получения информации о границах существующих земельных участков остается неизвестен.

Во-вторых, это проектируемые границы земельных участков, подлежащих или неподлежащих застройке (пункты 1, 4, 5 части 5 статьи 43).

В-третьих, наряду с понятием границ земельных участков (как объектов недвижимого имущества) ГрК вводит понятие границ территорий (объектов культурного наследия, общего пользования и т. д.), не поясняя, как соотносятся границы первых и вторых.

Новые земельные участки всегда образуются из существующих (исходных) земельных участков (не из земель и не из территорий) путем их разделения, перераспределения или объединения. В отсутствие сведений государственного земельного кадастра как основы для составления проекта межевания территорий его содержание практически не позволяет проследить

МЕЖЕВАНИЕ – ПОД КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ!

5

порядок образования новых земельных участков и составить полное описание всех затрагиваемых проектированием земельных участков. Кроме того, необходим порядок образования новых участков из исходных, который бы позволил уяснить, какие именно участки (полностью или частично) были «использованы» для образования новых.

В-четвертых, в проекте межевания территорий должны указываться линии отступа от красных линий. Красные линии в ГрК определяются и как границы земельных участков (существующих и проектируемых) и как границы территориальных зон, а также как описание сооружений. Четыре понятия в одном определении! Но и такое «резиновое» определение не соответствует смыслу ГрК: для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, в градостроительных регламентах определяются минимальные отступы от границ земельных участков (статья 38), а не от пресловутых красных линий.

Вследствие этого вопрос, от чего необходимо отступать, чтобы определить место допустимого размещения зданий, строений, сооружений, остается без ответа.

РАЗДЕЛ 6. ПРОБЕЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ЗК РФ определяет, что утвержденный проект границ земельных участков является основанием для установления границы земельного участка на местности его государственного кадастрового учета.

ГрК не содержит норм, позволяющих понять, как дальше реализуется проект межевания территорий и является ли его отсутствие препятствием к формированию земельных участков и оформлению прав на них. Наглядно это видно из статьи 46 ГрК, которая предусматривает, что при обращении в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка (документа, необходимого для архитектурно-строительного проектирования) мероприятия, направленные на разработку проекта межевания территории, не проводятся, т. е. все силы органа местного самоуправления, оказываются направлены на изготовление градостроительного плана земельного участка.

Однако нам необходимо помнить, что конечной целью любого проекта, определяющего будущую границу земельного участка, является создание нового объекта недвижимого имущества, права на который возникают после их государственной регистрации.

Признание земельного участка, состоявшимся объектом гражданско-правовых сделок, возможно только в ходе государственного кадастрового учета, для проведения которого необходимо представить в орган кадастрового учета однозначное описание земельного участка, т. е. описание местоположения границы, целевого назначения и вида разрешенного использования, площадь, а также кадастровые номера исходных земельных участков, являющихся источником для образования нового.

В связи с тем, что ГрК «живет» отдельно от земельного законодательства, не признавая его, непременно возникнет ситуация, когда в проекте межевания территорий будут одни границы земельных участков, а в государственном земельном кадастре, единственном источнике официальных сведений о местоположении границ земельных участков, — другие.

ГрК предполагает, единственный выход — судебное разбирательство.

Еще одним нерешенным вопросом остается вопрос подготовки документов о межевании, предусмотренных Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» и необходимых для проведения государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков или кадастрового учета текущих изменений отдельных характеристик существующих земельных участков (например, в случаях уточнения значения площади).

Требованиями к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, утвержденными Приказом Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327, предусматривается, что указанные документы оформляются на основании включенной в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, землеустроительной документации (соответствующего землеустроительного дела).

РАЗДЕЛ 7. СРОКИ И ПУТИ РЕШЕНИЯ

Несмотря на схожесть наименований (документы о межевании и проект межевания территории), между этими документами огромнейшая разница. Технологически составить документы о межевании на основании проекта межевания территорий невозможно, вследствие

МЕЖЕВАНИЕ – ПОД КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ!

6

Проект выполняется в рамках программы «Наши права» при финансовой поддержке Агентства США по международному развитию (АМР США) и технической помощи Корпорации «Менеджмент Системс Интернэшнл» (MSI)

того, что в последнем отсутствует описание схемы образования новых земельных участков из существующих (отсутствует кадастровая основа), отсутствуют документы, подтверждающие установление границы на местности и согласование ее местоположения с заинтересованными правообладателями. Таким образом, даже название проекта межевания территорий нельзя признать отражающим его сущность, ведь он не предполагает проведения собственно межевания, то есть установления, согласования, закрепления границ на местности и определения координат характерных точек границ.

Таким образом, ГрК закрывает глаза на кадастровый учет земельных участков как правовое явление. Возможно, его разработчики считали, что кадастровый план земельного участка (КПЗУ) может быть вытеснен градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ), а ведение государственного земельного кадастра — ведением местных градостроительных информационных систем.

Из данной статьи могут быть сделаны следующие выводы:

- *Порядок подготовки проектов границ вновь образуемых земельных участков (включая проекты межевания территорий) урегулирован законодательством крайне противоречиво. При этом противоречие существует не только между отраслями права, но и внутри одной отрасли права.*
- *Принятый позже ГрК, установив необходимость подготовки проекта межевания территорий, не исключил необходимость составления проекта границ земельных участков в случаях предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Подготовка двух близких, если не тождественных по содержанию документов ляжет дополнительным финансовым бременем на плечи правообладателей земельных участков. Любопытно, что, «приводя в соответствие» с ГрК ЗК РФ, его разработчики не коснулись данного вопроса. Вместо этого в ЗК РФ были внесены новые правила предоставления земельных участков для жилищного строительства.*
- *ГрК подразумевает, что проект межевания территорий составляется на определенную дату. Однако образование новых земельных участков и упорядочение границ существующих земельных участков находятся в постоянном движении. Ответа на вопрос о необходимости подготовки проекта межевания территорий в каждом случае образования новых земельных участков ГрК не содержит. А если учесть, что это также и правовой акт органа власти, то его изменение или уточнение окажется не по силам простому гражданину.*
- *При наличии спора о необходимости применять правила различных нормативных правовых актов следует исходить из сферы их действия. Представляется, что с большим основанием (и с наименьшим риском для правовых последствий в виде отказа в кадастровом учете) необходимо применять нормы Федерального закона «О землеустройстве» и изданных в его развитие нормативных правовых актов.*

ВЫВОД

Проанализируем применительно к местным условиям в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.06.2005г. № 722р ПЛАНОМ подготовки проектов постановлений Правительства Российской Федерации, необходимых для реализации Жилищного кодекса Российской Федерации только некоторые НПА (смотрите Таблицу).

1.	Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями) 8 ноября 2007 г.)	Статья 43. Проекты межевания территорий
2.	Федеральный закон от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве" (с изменениями от 4 декабря 2006 г.)	Статья 17. Межевание объектов землеустройства
3.	Налоговый кодекс Российской Федерации	Статья 346.4. Объект налогообложения

МЕЖЕВАНИЕ – ПОД КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ!

7

Проект выполняется в рамках программы «Наши права» при финансовой поддержке Агентства США по международному развитию (АМР США) и технической помощи Корпорации «Менеджмент Системс Интернэшнл» (MSI)

	часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с изменениями от 8 ноября 2007 г.)	2. При определении объекта налогообложения налогоплательщики уменьшают полученные ими доходы на следующие расходы: П. 39)
4.	Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изменениями от 8 ноября 2007 г.)	Статья 38.2. Особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства П.п. 6,7,8...
5.	Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"	Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2008 г., за исключением части 4 статьи 4 и части 6 статьи 47 настоящего Федерального закона Часть 6 статьи 47 настоящего Федерального закона вступает в силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона Часть 4 статьи 4 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 января 2012 г.
6.	Указ Президента РФ Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости	От 04 марта 2008 года № 311.
7.	Приказ Министерство юстиции Российской Федерации От 20 февраля 2008 N 34	Регистрационный N 11190 Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества
8.	Постановление Главы Лучегорского городского поселения ГП Пожарского муниципального района Приморского края	от 20 декабря 2007 № 99 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Лучегорского городского поселения»

1. В Федеральный закон «О землеустройстве» добавлена **статья 17 «Межевание объектов землеустройства» 4 декабря 2006 г.;**

2. В Градостроительный кодекс Российской Федерации внесены изменения – **статья 43. «Проекты межевания территорий» - 8 ноября 2007 г.;**

3. В Налоговый кодекс Российской Федерации внесена статья 346.4 **«Объект налогообложения»**

4. **При определении объекта налогообложения налогоплательщики уменьшают полученные ими доходы на следующие расходы»: П. 39 - 8 ноября 2007 г.**

5. В Земельный кодекс Российской Федерации внесена статья 38.2 **«Особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства» П.п. 6,7,8...**

6. Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" **вступает в силу с 1 марта 2008 г.,** за исключением части 4 статьи 4 и части 6 статьи 47 настоящего Федерального закона
Часть 6 статьи 47 настоящего Федерального закона вступает в силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона
Часть 4 статьи 4 настоящего Федерального закона **вступает в силу с 1 января 2012 г.**

7. Указ Президента РФ **«Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости» введен 04 марта 2008 года № 311.**

МЕЖЕВАНИЕ – ПОД КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ!

8

Проект выполняется в рамках программы «Наши права» при финансовой поддержке Агентства США по международному развитию (АМР США) и технической помощи Корпорации «Менеджмент Системс Интернэшнл» (MSI)

8. Приказ Министерство юстиции Российской Федерации «Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества» от 20 февраля 2008 N 34

9. Постановление Главы Лучегорского городского поселения ГП Пожарского муниципального района Приморского края от 20 декабря 2007 № 99 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Лучегорского городского поселения», БЛЮ ОПУБЛИКОВАНО НА САЙТЕ <http://lan.infohit.ru/> 25.12.07.

Для ускорения процесса консультаций на сайте в соответствии с п. 2.1.4 Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация приема граждан, обеспечение своевременного и полного рассмотрения устных и письменных обращений граждан, принятие по ним решений и направление ответов заявителям в установленный законодательством Российской Федерации срок» в центральном аппарате Роснедвижимости, введена в действие «Горячая телефонная линия». Однако, при всей законодательной неразберихе, с помощью Программы «О мероприятиях по дальнейшему проведению преобразований в сфере жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на 2006-2009 годы» и Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" процесс межевания начнется повсеместно в начале 2009 года.

СПИСОК АНАЛИЗИРУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
2. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве" (с изменениями и дополнениями)
3. Закон г. Москвы от 3 марта 2004 г. N 13 "Об основах градостроительства в городе Москве" (с изменениями и дополнениями)
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изменениями и дополнениями)
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ) (с изменениями и дополнениями)
6. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"
7. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)
8. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)

МЕЖЕВАНИЕ – ПОД КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ!

9

Проект выполняется в рамках программы «Наши права» при финансовой поддержке Агентства США по международному развитию (АМР США) и технической помощи Корпорации «Менеджмент Системс Интернэшнл» (MSI)

9. Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (с изменениями и дополнениями)
10. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. N 209-ФЗ "О геодезии и картографии" (с изменениями и дополнениями)
11. Федеральный закон от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)
12. Федеральный закон от 30 июня 2006 г. N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества"
13. Федеральный закон от 13 марта 2006 г. N 39-ФЗ "О внесении изменений в главы 26.1 и 26.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации и статью 2.1 Федерального закона "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, а также о признании утратившими силу отдельных актов (положений актов) законодательства Российской Федерации о налогах и сборах" (с изменениями и дополнениями)
14. Федеральный закон от 21 июля 2005 г. N 101-ФЗ "О внесении изменений в главы 26.2 и 26.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах, а также о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"
15. Закон г. Москвы от 31 мая 2006 г. N 22 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 6 ноября 2002 года N 56 "Об организации местного самоуправления в городе Москве"
16. Закон г. Москвы от 27 апреля 2005 г. N 14 "О Генеральном плане города Москвы (основные направления градостроительного развития города Москвы)"
17. Закон г. Москвы от 9 июня 2004 г. N 40 "Об особом порядке регулирования градостроительной деятельности на исторических территориях города Москвы и на территориях зон охраны объектов культурного наследия в городе Москве"
18. Закон г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве" (с изменениями и дополнениями)
19. Закон г. Москвы от 14 мая 2003 г. N 27 "О землепользовании и застройке в городе Москве" (с изменениями и дополнениями)
20. Закон г. Москвы от 6 ноября 2002 г. N 56 "Об организации местного самоуправления в городе Москве" (с изменениями от 12 марта, 14 мая 2003 г., 31 мая 2006 г.)
21. Закон г. Москвы от 29 сентября 1999 г. N 34 "О внесении изменений и дополнений в Закон города Москвы от 16 июля 1997 года N 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве" (с изменениями и дополнениями)
22. Закон г. Москвы от 16 июля 1997 г. N 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве" (с изменениями и дополнениями)
23. Постановление Правительства РФ от 3 марта 2007 г. N 139 "Об утверждении Правил установления местных систем координат"
24. Постановление Правительства РФ от 13 сентября 2005 г. N 560 "Об утверждении подпрограммы "Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2011 годы)" федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 - 2007 годы)" (с изменениями и дополнениями)
25. Постановление Правительства РФ от 19 августа 2004 г. N 418 "Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости" (с изменениями и дополнениями)
26. Постановление Правительства РФ от 11 июля 2002 г. N 514 "Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства"
27. Постановление Правительства РФ от 7 июня 2002 г. N 396 "Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства"
28. Постановление Правительства РФ от 29 мая 2002 г. N 361 "Об утверждении Правил особого регулирования градостроительной деятельности на территориях объектов федерального значения в г. Санкт-Петербурге"
29. Постановление Правительства РФ от 25 октября 2001 г. N 745 Об утверждении федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения

МЕЖЕВАНИЕ – ПОД КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ!

10

Проект выполняется в рамках программы «Наши права» при финансовой поддержке Агентства США по международному развитию (АМР США) и технической помощи Корпорации «Менеджмент Системс Интернэшнл» (MSI)

- государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2007 годы)" (с изменениями и дополнениями)
30. Постановление Правительства РФ от 9 июля 2001 г. N 525 "О заключении Соглашения между Правительством Российской Федерации и Правительством Швейцарской Конфедерации об оказании финансовой помощи в форме гранта"
 31. Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"
 32. Постановление Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. N 660 "Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам"
 33. Постановление Правительства РФ от 21 августа 2000 г. N 615 "О внесении изменений и дополнений в постановления Правительства Российской Федерации по вопросам градостроительства и землепользования" (с изменениями и дополнениями)
 34. Постановление Правительства РФ от 26 июня 1999 г. N 694 "О Федеральной целевой программе "Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999-2002 годы"
 35. Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. N 1223 "Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах" (с изменениями и дополнениями)
 36. Постановление Правительства РФ от 2 февраля 1996 г. N 105 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений" (с изменениями и дополнениями)
 37. Постановление Правительства РФ от 11 декабря 1994 г. N 1371 "Об утверждении Положения о Российском государственном архиве древних актов" (с изменениями и дополнениями)
 38. Постановление Правительства Москвы от 29 марта 2005 г. N 174-ПП "О мерах по реализации Закона города Москвы от 15 декабря 2004 г. N 85 "О бюджете города Москвы на 2005 год" (с изменениями и дополнениями)
 39. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова). - "Изд. Тихомирова М.Ю.", 2006 г.
 40. Специальные налоговые режимы. (под ред. проф. А.А. Ялбулганова) - Система ГАРАНТ, 2006 г.
 41. Понятие "земельный участок" (К.С. Митягин, "Законодательство", N 5, май 2007 г.)
 42. Земля: целевое и разрешенное использование (В.А. Сакович, "Судебно-арбитражная практика Московского региона. Вопросы правоприменения", N 4, июль-август 2006 г.)
 43. Закон г. Москвы от 11 июня 2003 г. N 35 "О внесении изменения в статью 6 Закона города Москвы от 16 июля 1997 года N 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве" (утратил силу).