



## ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

УДК 631.12

Я.В. Стефанский, Г.С. Вараксин, С.С. Савицкая

### ПРОБЛЕМЫ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ ВНЕШНЕГО БЛАГОУСТРОЙСТВА

*В статье рассматриваются проблемы оформления прав на объекты озеленения и внешнего благоустройства в России на примере Красноярского края.*

**Ключевые слова:** регистрация прав, озеленение, земельный участок, объекты внешнего благоустройства.

Ya.V. Stefanskiy, G. S. Varaksin, S.S. Savitskaya

### THE RIGHT REGISTRATION PROBLEMS FOR EXTERNAL BEAUTIFICATION OBJECTS

*The right registration problems of landscape gardening and external beautification objects in Russian on the example of Krasnoyarsk Krai are considered in the article.*

**Key words:** right registration, landscape gardening, land plot, external beautification objects.

---

Земельные отношения в настоящее время имеют четкую направленность на создание одинаковых условий для приобретения прав на земельные участки, возможность объективного экономического стимулирования расчета земельных платежей, обеспечение оформления прав на объекты недвижимости для целей социально-экономического развития муниципальных, государственных учреждений и предприятий малого и среднего бизнеса.

Особая роль при этом отведена органам местного самоуправления. Полномочия органов местного самоуправления по распоряжению земельными ресурсами, муниципальным имуществом относятся к наиболее значимым. Это позволяет выстраивать фундамент экономической основы жизнедеятельности населения муниципального образования с реализацией социально-экономических программ.

Перед органами, осуществляющими кадастровые и регистрационные действия, принимающими решения по оформлению прав на объекты недвижимости, поставлена задача: все процедуры, включая землеустройство, кадастровые работы, оформление и выдачу документов, проводить оперативно.

К сожалению, сегодня местная власть во многом не является хозяином на своей территории. Например, органы местного самоуправления поставлены в такие условия, когда не могут принимать участие в вопросах использования лесных массивов, расположенных на территории муниципального района, в решении вопросов владения другими природными ресурсами. Гектары леса сдаются в аренду на десятки лет различным фирмам. Жители от этих сделок фактически ничего не получают ни в виде рабочих мест, ни в виде налогов в местный бюджет. Чтобы исправить эту ситуацию, необходимо предусмотреть в процедурах передачи (аренды, продажи) природных ресурсов участие глав муниципальных образований.

В пределах границ населенных пунктов лесным участкам дан статус городских лесов. Распоряжение такими лесными участками осуществляется в соответствии со ст. 72 Лесного кодекса РФ [2]. На территории муниципального образования город Красноярск проведены работы по лесоустройству. В настоящее время разработан и согласовывается лесохозяйственный регламент.

Особое место отведено благоустройству населенных пунктов с использованием современных методов и способов озеленения. Необходима детальная инвентаризация парков, скверов, набережных и проведение оформления прав как на сооружения, так и на земельные участки, на которых они расположены.

Образ города Красноярска многогранен и зависит от множества составляющих. Благоустройство занимает среди них особое место, так как это сфера, которая определяет внешний облик города, а значит,

первое, а порой самое главное впечатление от него. Сегодня Красноярск – большой, современный, динамичный мегаполис, и для комфортной жизни в нем очень важно, чтобы люди могли гулять в обустроенных парках и скверах, ходить по ухоженным и чистым улицам. В городе расположены фигуры вертикального озеленения, экзотические деревья, самый большой за Уралом яблоневый сад на острове Татышев. Красноярск несколько раз признавался одним из самых благоустроенных городов страны. Площадь объектов внешнего благоустройства парков и скверов составляет 480,6 гектаров [4,5].

Для регистрации прав на объекты благоустройства, сооружения, земельные участки законодательство требует ряд документов, перечень которых неоднозначный. Необходимость в учете и регистрации прав муниципальной собственности на парки, скверы, набережные и иные элементы и объекты однозначна. Необходимо найти приемлемые пути решения этих вопросов.

Благоустройство территории осуществляется путем проведения комплекса работ, предусматривающих ландшафтно-планировочную организацию территории. В том числе: озеленение, архитектурное освещение отдельных элементов и объектов благоустройства в целом, формирование колористического решения отдельных элементов и объектов благоустройства в целом, размещение (установку) малых архитектурных форм, размещение (установку) объектов городского дизайна, рекламы, визуальной коммуникации и информации, произведений монументально-декоративного искусства и т.п.

Для проведения работ по благоустройству территории, предусмотренных согласованной и утвержденной в установленном порядке разрешительной и проектно-сметной документацией на новое (капитальное и некапитальное) строительство, реконструкцию, установку нестационарных объектов, использование территории, оформление отдельного решения о согласовании проведения работ не требуется.

Передача объектов озеленения и благоустройства муниципальным предприятиям для содержания и обслуживания возможна с учетом норм действующего законодательства. В силу ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», к вопросам местного значения относится организация благоустройства территории городского округа. В целях оформления права муниципальной собственности проведена техническая инвентаризация в отношении 365 объектов благоустройства (пешеходные переходы, скверы, набережная, ливневая канализация). Однако при обращении в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю неоднократно были получены отказы в регистрации прав на сооружения – скверы, в связи с тем, что данные объекты не являются объектами недвижимого имущества. В соответствии с п. 3.2.2 Положения о Реестре муниципальной собственности г.Красноярска, утвержденного Постановлением администрации г. Красноярска от 21.01.2000 № 14, объекты и сооружения инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры подлежат обязательному учету в Реестре, в том числе сети и коммуникации, автомобильные дороги, мосты, объекты социально-культурной сферы, исторические и культурные ценности, объекты благоустройства и озеленения. На основании вышеизложенного передача объектов озеленения и внешнего благоустройства муниципальным предприятиям возможна только после регистрации права муниципальной собственности на такие объекты. При этом такие объекты озеленения и благоустройства должны представлять собой единый комплекс сооружений, малых архитектурных форм и насаждений. Парки, скверы, бульвары, набережные требуют детальной инвентаризации и оформления прав как на сооружения элементов благоустройства, так и на земельные участки, на которых они расположены. Учитывая организацию, содержание и обслуживание таких сооружений муниципалитетом, земельные участки должны быть отнесены к муниципальной форме собственности. Объект правоотношений в данном случае – это совокупность самого многолетнего зеленого насаждения и земельного участка. Далее, если посмотреть на распространение статьи 130 Гражданского кодекса [3] в части определения недвижимого имущества, то, во-первых, недвижимостью являются земельные участки и все, что прочно связано с землей. Во-вторых, перемещение объекта недвижимости без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Данная норма, безупречная с теоретической точки зрения, нередко вызывает практические сложности. Возникает вопрос: какие отдельно стоящие зеленые насаждения необходимо отнести к объектам недвижимости и как проводить государственную регистрацию земельного участка под каждым из них?

Вероятнее всего, в данном случае не может быть общего подхода в определении того, является ли определенное дерево и кустарник объектом недвижимости, и в каждом конкретном случае будет приниматься определенное решение. Ясно, что решение будет приниматься не только на основе объективных критериев, сформулированных в статье 130 Гражданского кодекса РФ, но и под влиянием субъективных факторов [4]. К числу таких

можно отнести и уровень юридических знаний лица, принимающего решение, и способность трансформировать общие представления о недвижимости применительно к конкретной ситуации. Такое неоднозначное определение в законодательстве приводит к самоуправству в принятии решения управляющего органа.

Вместе с тем Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает процедуру по формированию земельных участков (объектов недвижимого имущества), которые подлежат кадастровому и государственному учету. Это значит, что до государственного учета должны быть сформированы границы каждого парка, сквера и прочих озеленённых территорий [1].

В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса РФ сформированный земельный участок предполагает наличие фиксированной границы (с определенными координатами поворотных точек) как на бумажном (электронном) носителе, так и в натуре; определенной площади; указание разрешенного использования.

Когда участок сформирован, проводится индивидуализация объекта недвижимости, которая выражается в присвоении каждому объекту кадастрового номера. Кадастровый номер присваивается объекту недвижимости при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации. После присвоения кадастрового номера проводится государственная регистрация.

Соблюдение данной процедуры позволяет исключить самоуправство органов местного самоуправления при предоставлении земельных участков под застройку, когда в угоду интересам определенного застройщика городское сообщество лишается очередной озеленённой территории. В данном случае эта проблема переходит из строго юридической плоскости в социальную, так как создается угроза жизни и здоровью горожан.

Обозначим еще один аспект необходимости учета зеленых насаждений. Это создание информационной базы данных для повышения эффективности принятия управленческих решений органами местного самоуправления. Такая информационная база данных может содержать в себе различный набор сведений в зависимости от потребностей органа управления. К необходимым сведениям можно отнести: планово-картографическую привязку объекта (зеленого насаждения), его статус (например, памятник природы), ограничения, которые накладываются на прилегающую к объекту недвижимости территорию, видовые характеристики, возраст, рыночную стоимость, эстетическую ценность и т.д.

Таким образом, можно отметить, что в условиях развития рыночных отношений любой объект недвижимости начинает обладать стоимостью, поэтому определение стоимости зеленого насаждения, проведение сплошной инвентаризации, учет и систематизация информации в базах данных являются необходимыми и своевременными мероприятиями, направленными на улучшение функций управления и на ее эффективность.

### **Литература**

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изм. на 28.07. 2012 г.).
2. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ (с изм. на 28.07. 2012 г.).
3. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. на 27.04. 2012 г.).
4. Информационный буклет муниципального предприятия «Управление зеленого строительства». – Красноярск, 2010.
5. Информационный буклет департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска. – Красноярск, 2011.

