

# Тема номер три. Межевание, кадастр, регистрация



Градостроительным кодексом местным властям вменено в обязанность составление более обширного по площади проекта планировки территории, которой они, собственно и управляют. Вот, как бы ячейкой, составной частью этого общего проекта и должен стать ваш проект межевания территории участка.

Рубрику «Советы архитектора» ведет член-корр. МАОН Александр Николаевич Шенелов

Сначала немного терминов. Межевание по определению связано с объектом землеустройства, то есть отводимым или определенным для использования участком земли, на котором располагается или будет располагаться объект недвижимости. Таким образом, межеванием можно считать совокупность действий, позволяющих точно установить границы вверенного вам земельного участка с закреплением этих границ межевыми знаками и определением их координат, а также определяющих положение участка в ряду смежных участков землепользования.

На деле это выльется в то, что, используя уже знакомую нам съемку (в народе ее ещё называют «геоподосновой»), про которую мы рассказывали выше, геодезисты нанесут на нее, соответственно:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

- линии отступа от красных линий в целях определения места для возможного и допустимого размещения рядом с существующими зданиями храма, колокольной, причта и хозяйственных построек новых зданий, строений, сооружений;

- границы рядом расположенных застроенных земельных участков, в том числе земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, в том числе под строительство часовен, крестов, причтовых зданий сооружений и перспективных церковных объектов 2-й очереди (расширение, пристройки, надстройки, отдельных объектов, связанных с инфраструктурой храма);

- границы смежных земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- границы территорий объектов культурного наследия, в которые как правило включены храмовые объекты и сформированная вокруг них застройка;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

- границы зон действия публичных сервитутов.

Результатами проекта межевания территории является том бумага, включающий пояснительную записку, таблицы и графическую часть, в состав которой обязательно входят планы и схемы, позволяющие выполнить:

- определение границ земельного участка на местности и их согласование;
- закрепление на местности местоположения гра-

нищ земельного участка межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ земельного участка;

Все вышеприведенные элементы планов и схем надлежащим образом раскрываются (на профессиональном сленге «люминисцируются» штриховкой и цветом), так что перепутать где, скажем, проходит газовая труба, а где ваши «красные линии», ограничивающие застройку – невозможно.

Исполнение знаков			
	Мост, переправа, перевал		Вырубка леса, горелый лес
	Деревья, редкий лес		Открытый склад или здание
	Малый кустарник		Школа
	Насажения или лес		Заболоченный участок
	Насажения или лес		Газовая, притовый, водный путь
	Большие деревья		Посевное поле
	Парк, насаждения, сад		Территория с дачей или усадьбой, господский дом
	Кустарник		Строение, дом, курор
	Лесник и лесозаготовки		Дача большой, казарма
	Курган, насыпь		Большие деревья, село
	Вал		Колодець
	Рис		Кладбище, захоронение
	Рудники различные		Мельница ветровая
	Рудники различные		Мельница водяная
	Золотой рудник		Маяк
	Завод или фабрика		Пристань
	Завод или фабрика		Паром
	Наибольшее село, сельцо, курор		Телефонная станция
	Разделение населенного места		Ярмарка
	Тамбовка		Тамбовка
	Церковь (менее 3 купола)		Проселочная или хуторская дорога
	Церковь (1 купол)		Проезжая или торговая дорога
	Храм (3-5 куполов)		Железная дорога открыта
	Монастырь		Железная дорога строится
	Мечеть		Почтовое
	Карма или постылый двор		Железнодорожная станция
	Крепость, форт, редут		Железная дорога строится
	Паст или пасты		Моква
	Ямница		Проселочная дорога
	Базарное селение		Колодець
	Церковь, храм, собор		Курган
	Колодець, церковь, часовня		Ключ, родник
	Усадьба со строениями		

Для того, чтобы снимать специфический язык картографических символов привожу ниже принятые условные обозначения.

Суммарным результатом работ является изготовление документа, который называется планом земельного участка – это вся та же съемка, но имеющая все необходимые разграничительные атрибуты.

Следует также отметить, что межеванием территорий занимаются только уполномоченные землеустроительные организации и чтобы выбрать таковую обязательно следует обратиться в территориальное подразделение «Роснедвижимости» - как правило, это территориальная кадастровая палата, и уточнить список организаций, допущенных до этих работ.

После того как вы выполните межевание территории, вы передаете 1 экземпляр проекта и соответствующее заявление в этот орган кадастрового учета землепользователей. Оплата услуг этой некоммерческой государственной организации, задача которой вести учет названных объектов, фиксированная. После оплаты вы получаете соответственно:

1. кадастровую выписку,
2. кадастровый паспорт,
3. кадастровый план территории,
4. кадастровую справку.

Оформлением материалов для регистрации имущественных прав на сами объекты недвижимости (здания, сооружения, помещения и т.п.) занимается ГБТИ, то есть территориальное подразделение государственного бюро технической инвентаризации. К ним тоже придется обратиться за помощью, но и тут вы будете «во всеоружии», поскольку раньше позаботились и имеете уже и обмеры, и геодезию, и даже детализированные планы, фасады и разрезы в составе восстановительной документации, которую подготовила нанятая вами раньше архитектурная организация. По существу, этой документацией абсолютно достаточно в качестве исходных данных, чтобы визит БТИшников на объект свелся к формальному посещению, и позволил им быстро и без ошибок «рисовать» всё на свои всем знакомые «планы» и «справки».

Ну и наконец, заполучив вожделенные материалы из органов кадастрового учета и БТИ, вы сможете зарегистрировать имущественные права за организацией, представителем которой является, а именно – соответствующую епархию РПЦ, порадовав тем самым и себя, и своего благочинного, и всё священноначалие, показав себя, тем самым, достойным распорядителем и хозяином.

Для регистрации вы передаете вышеприведенные материалы в вашу территориальную Регистрационную



палату и ждете. Если ошибки отсутствуют, то через месяц имущественные права материализуются в ваших руках в виде соответствующих свидетельств, напечатанных на красивой гербовой бумаге с государственной символикой, защитными голограммами и печатью.

Обратите внимание, что свидетельства тоже будет два вида: отдельно на здания и сооружения и на земельный участок, в отличие от практики прежних лет.

Увы, но и это вовсе не конец, а снова - только начало долгого и интересного пути. Мы с вами, наконец, приступаем к следующему шагу – обследованию конструкции. Что и как мы должны будем сделать, читайте в последующих статьях.

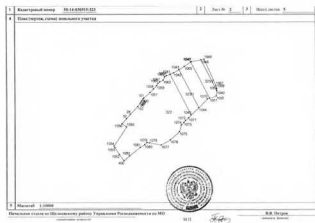
А пока, в завершение темы, ещё один, последний на сегодня, совет: не секрет, что в настоящее время премьер-министром В.В. Путиным дано поручение разработать новый и, насколько возможно, упрощенный порядок оформления документации для религиозных организаций, цель которого - уменьшить вытарства по инстанциям для батюшек, старост приходов и их добровольных помощников. Однако все прежние аналогичные попытки лишить чиновников возможности выдумывать новые вытарства и видоизменять старые, называя их чуть-чуть по-другому, увы, не удались, и потому до того, как мы увидим в этой сфере реальный прогресс и улучшение, имеет смысл сохранить этот и последующие выпуски «Благоукрастителя». Как думаете? Лично я, будучи неисправимым оптимистом, всё же советую так и сделать....

*Продолжение в следующем номере..*

Автор выражает признательность за помощь в подготовке статьи старшему научному сотруднику кафедры Технологий строительного производства ВГАСУ (г. Воронеж) И. Е. Сивяк

Александр Николаевич Шепелев,  
член-корреспондент МАОН, главный архитектор АСК «АРКАДА»

e-mail: arcade@bk.ru г. Москва, Мурманский пр., 14  
Консультации по телефону:  
7 (495) 796-10-69 и +7 (903) 796-10-69



Кадастровый паспорт