

**ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО
ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

Аннотация: В современном мире, в соответствии с действующим законодательством, появилась необходимость постановки на государственный кадастровый учет границ населенных пунктов и территориальных зон. Данная процедура предполагает собой внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о местоположении границ территориальных зон и населенных пунктов, устанавливаемых на основе документов территориального планирования и градостроительного зонирования, которые утверждаются нормативно-правовым актом органа местного самоуправления. Наличие такой системы позволяет получить объективные сведения о недвижимости на всей территории Российской Федерации, обеспечивает информационное сопровождение процессов государственного контроля и управления, позволяет более эффективно реализовывать государственные/муниципальные программы, направленные на комплексное развитие градостроительной деятельности. В данной статье выделены особенности постановки на кадастровый учет границ населенных пунктов и территориальных зон, а также проблемы, возникающие при проведении работ по подготовке документов для их внесения в ЕГРН.

Ключевые слова: границы населенного пункта, границы территориальных зон, государственный кадастровый учет, единый государственный реестр недвижимости, градостроительное зонирование, территориальное планирование.

В Российской Федерации остро стоит вопрос о необходимости постановки на государственный кадастровый учет границ населенных пунктов и территориальных зон.

В настоящее время, земельное законодательство основывается на принципе деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства¹. Результатом зонирования является определение границ территориальных зон, в отношении которых устанавливаются градостроительные регламенты, прописанные в Правилах землепользования и застройки. Именно они являются основным документом градостроительного зонирования.

Данный документ утверждается нормативно-правовым актом органа местного самоуправления или органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные регламенты для территориальных зон, а они, в свою очередь, представляют собой устанавливаемые в пределах границы той или иной территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные размеры и параметры разрешенного строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В 2018 году были внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве», на основании которых, территории населенных пунктов,

¹ Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136 (в ред. от 27 декабря 2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

территориальные зоны, а также части таких территорий исключены из объектов землеустройства. Ввиду этого, в настоящий момент исключена необходимость составления землеустроительной документации в отношении границ таких объектов, а также проведение в отношении такой документации государственной экспертизы². Несмотря на это, сведения о местоположении границ территориальных зон и населенных пунктов подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) до 1 января 2021 года.

В некоторых случаях возникают проблемы при постановке территориальных зон на государственный кадастровый учет, и документ градостроительного зонирования подлежит корректировке. К некоторым проблемам можно отнести следующее:

1. Нахождение земельного участка в нескольких территориальных зонах;
2. Пересечение границей территориальных зон единое землепользование (земли лесного фонда);
3. Наложение земельного участка на территорию, которая ранее была учтена и другое.

В таком случае, орган местного самоуправления, с целью приведения в соответствие границ территориальных зон, подготавливает проект решения внесения изменений в Правила землепользования и застройки, в частности в градостроительные регламенты и в карты градостроительного зонирования.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 ноября 2018 года № 650 для внесения сведений о местоположении границ территориальных зон в ЕГРН, необходимо предоставить текстовое и графическое описание по установленным требованиям, так называемый документ-основание. Орган местного самоуправления направляет в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (далее –

² Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://rosreestr.ru>.

Росреестр) документ, утвердивший Правила землепользования и застройки. Но, при соблюдении процедуры предоставления документов-оснований для подготовки сведений о границах территориальных зон возникает ряд проблем, требующий незамедлительного разрешения.

Основной проблемой является определение местоположения границ территориальных зон. Документы-основания готовятся по утвержденным картам градостроительного зонирования, которые схематично отражают контур границ территориальных зон. Несмотря на это, сведения о границах территориальных зон, воспроизводимые в Правилах землепользования и застройки, могут не соответствовать фактическому кадастровому делению. В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в ЕГРН сведениями о таких земельных участках³. В таком случае, орган местного самоуправления совместно с кадастровыми инженерами должен провести комплексный анализ данных, учитывая границы земельных участков, внесенных в ЕГРН, информацию о границах красных линий, линий магистралей и улиц, границ населенных пунктов.

Необходимо учитывать количество ранее учтенных участков, сведения о координатах характерных точек границ которых не внесены в ЕГРН. Также на любой территории имеются неразграниченные земли, информация о границах которой также отсутствует в ЕГРН. Для того, чтобы не возникло проблем с приостановкой осуществления государственного кадастрового учета в связи с пересечением границ уточняемых или образуемых участков с границами территориальных зон, сведения о которых внесены в ЕГРН, необходимо при определении границ территориальных зон учитывать сведения о красных линиях, линиях магистралей, улиц и проездов. Не исключена необходимость

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный Закон от 29 декабря 2004 г. № 190 (в ред. от 02 августа 2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

проведения комплексных кадастровых работ с целью выявления и устранения ошибок при расположении границ территориальных зон, используя геодезический метод.

При подготовке документов-оснований возникает трудность в связи с отсутствием утвержденных xml-схем, используемых для формирования документов в формате xml и представляемых органами местного самоуправления в Росреестр с целью внесения сведений в ЕГРН. В существующем программном обеспечении невозможно полноценное отображение видов разрешенного использования земельных участков для некоторых территориальных зон. На основании постановления Правительства Российской Федерации от 30 июля 2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требования к ее составлению» при подготовке документов необходимо использовать действующую в настоящее время xml-схему, используемую для формирования xml-документов. Благодаря данной схеме, информация о видах разрешенного использования земельных участков в границах определенной территориальной зоны, а также предельные размеры земельных участков будут отображены в xml-файлах карты (плана) объекта землеустройства.

Территориальные зоны могут располагаться в границах населенных пунктов или вне границ на межселенной территории. Сведения о границах населенных пунктов также подвержены постановке на государственный кадастровый учет и внесению в ЕГРН. В настоящее время не все населенные пункты в Российской Федерации имеют четко установленные границы. Границы населенных пунктов устанавливаются в соответствии с документами территориального планирования муниципальных образований. В соответствии со статьей 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к таким документам относятся:

1. Схемы территориального планирования муниципальных районов;
2. Генеральные планы поселений;
3. Генеральные планы городских округов.

Состав, порядок подготовки документов территориального планирования муниципальных образований, порядок подготовки изменений и внесения их в такие документы, а также состав, порядок подготовки планов реализации таких документов устанавливаются в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Сведения о местоположении границ населенных пунктов подлежат внесению в ЕГРН в срок до 1 января 2021 года. В случае, как и с территориальными зонами, постановка границ населенных пунктов на государственный кадастровый учет имеет ряд проблем. В процессе подготовки карты (плана) выявляется невозможность учесть границу населенного пункта, так как происходит пересечение с кадастровыми границами земельных участков и землями единого пользования. Для исключения пересечения необходимо произвести комплексные кадастровые работы по разделу единого землепользования, либо внести изменения в генеральный план населенного пункта в соответствии со сведениями ЕГРН.

Перед органом местного самоуправления стоит немаловажная задача по формированию границ административно-территориальных образований. По мнению автора, разработка проектов территориального планирования по установлению и изменению границ населенных пунктов является необходимой составляющей полноценного их функционирования и развития, обеспечения эффективного использования земельно-ресурсного потенциала, создания благоприятных условий для рационального использования, охраны и сохранения природных ландшафтов, объектов историко-культурного наследия.

Внесение сведений о территориальных зонах и населенных пунктах в ЕГРН позволит получить объективные сведения о недвижимости на всей территории Российской Федерации, обеспечить информационное сопровождение процессов государственного контроля и управления, позволит более эффективно реализовывать государственные/муниципальные программы, направленные на комплексное развитие градостроительной деятельности,

приведет к свободе заинтересованных лиц при выборе недвижимости, к значительному снижению затрат времени на изменение вида разрешенного использования, а также к повышению инвестиционной привлекательности территории.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136 (в ред. от 27 декабря 2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://rosreestr.ru>.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный Закон от 29 декабря 2004 г. № 190 (в ред. от 02 августа 2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Kormiltseva, T. A.

student

Ural Institute of management - branch of Ranepa

Russia, Yekaterinburg

ACTIVITIES OF LOCAL SELF-GOVERNMENT BODIES FOR CADASTRAL REGISTRATION OF BORDERS OF LOCALITIES AND TERRITORIAL ZONES (ON THE EXAMPLE OF THE POLEVSKY CITY DISTRICT)

Annotation: In the modern world, in accordance with current legislation, there is a need for state cadastral registration of the borders of localities and territorial zones. This procedure involves entering into the Unified state register of real estate (hereinafter – usrn) information about the location of the borders of territorial zones

and localities, established on the basis of documents of territorial planning and urban zoning, which are approved by a regulatory act of the local government. The availability of such a system allows you to obtain objective information about real estate throughout the Russian Federation, provides information support for state control and management processes, and allows you to more effectively implement state/municipal programs aimed at the comprehensive development of urban development. This article highlights the features of cadastral registration of borders of localities and territorial zones, as well as the problems that arise when working on the preparation of documents for their entry into the unified state register.

Keywords: borders of locality, borders of territorial zones, state cadastral registration, unified state register of real estate, urban planning zoning, territorial planning.