

**Порядок и особенности внесения сведений в ЕГРН, утвержденных в
градостроительной документации**
**Order and peculiarities of introducing information in the USRN approved in city
construction documentation**



УДК 332.33

DOI 10.24411/2413-046X-2019-11014

Кряхтунов Александр Викторович,

*заведующий кафедрой геодезии и кадастровой деятельности, канд.экон.наук, доцент,
Тюменский индустриальный университет, г. Тюмень*

Авдеев Денис Александрович,

*аспирант кафедры геодезии и кадастровой деятельности, Тюменский индустриальный
университет, г. Тюмень*

Kryakhtunov A.V.,

kryakhtunovav@tyuiu.ru

Avdeev D.A.,

kamatox@yandex.ru

Аннотация. В статье рассматривается необходимость, порядок, особенности внесения сведений о границах населённых пунктов, границах территориальных зон в ЕГРН. Выявлены правовые аспекты, препятствующие незамедлительному направлению документов об описании местоположения границ населённых пунктов и границ территориальных зон в орган регистрации прав. Сформулированы предложения по приведению в соответствие сведений ЕГРН и градостроительной документации муниципальных образований.

Summary. The article discusses the need, order, features of making information about the boundaries of settlements, the boundaries of territorial zones in the USRN. The legal aspects that impede the immediate sending of documents describing the location of the boundaries of settlements and the boundaries of territorial zones to the rights registration authority are identified. Formulated proposals for the alignment of information of the USRN and urban planning documentation of municipalities.

Ключевые слова: территориальное планирование, градостроительное зонирование, единый государственный реестр недвижимости, населённый пункт, территориальная зона.

Keywords: territorial planning, urban zoning, unified state register of real estate, settlement, territorial zone.

Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о

зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных сведений.

В настоящее время наблюдается тенденция по расширению состава необходимых для внесения в ЕГРН сведений, а также ужесточения требований к качеству направляемых документов. К необходимым сведениям относятся решения органов государственной власти, органов местного самоуправления об установлении, изменении или прекращении зон с особыми условиями использования территории, особо охраняемых природных территорий, границ лесничеств, лесопарков, об установлении или изменении границ населенного пункта, либо границ территориальных зон.

Наличие вышеперечисленных сведений в ЕГРН позволяет инвесторам, собственникам и иным заинтересованным лицам, обратившись к одному электронному ресурсу, получить полные и достоверные сведения о зарегистрированных правах, режимах использования земельного участка, действующих регламентах и ограничениях.

В настоящей статье на примере опыта Тюменской области рассматриваются порядок и проблемы, возникающие при внесении сведений в ЕГРН о границах территориальных зон (далее – ТЗ), границах населенных пунктов (далее – НП).

Обязанность, сроки и порядок направления документов, содержащихся в них сведений о границах ТЗ, границах НП, необходимых для внесения в ЕГРН, установлены статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ “О государственной регистрации недвижимости” (далее — ФЗ №218). Уполномоченными на направление, являются органы местного самоуправления соответственно утвердившие генеральный план либо правила землепользования и застройки [1].

Вместе с тем, Распоряжением Правительства РФ от 31.01.2017 №147р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации» в целях повышения эффективности процедур предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет утвержден целевой показатель «доля территориальных зон, сведения о границах которых внесены в ЕГРН, в общем количестве территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки, на территории субъекта Российской Федерации». Реализация целевой модели осуществляется до 1 января 2021 года в три этапа [2].

Кроме того, в соответствии с Федеральным законом от 31.12.2017 №507-ФЗ “О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации” (далее — ФЗ №507) с 1 января 2021 года не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии в ЕГРН сведений о границах территориальных зон для земельных участков, на которых планируются строительство, реконструкция объектов капитального строительства.

На основании вышеизложенного, внесение в ЕГРН сведений о границах НП, границах ТЗ является необходимой и приоритетной задачей в области градостроительной деятельности после утверждения документов территориального планирования и градостроительного зонирования.

Следует отметить, что ФЗ №507 ввел обязательность приложения к генеральному плану и правилам землепользования и застройки графического и текстового описания

местоположения границ НП и границ ТЗ, перечня координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.

Этим же Федеральным законом внесены изменения в Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ “О землеустройстве” в части исключения территорий населенных пунктов, территориальных зон из состава объектов землеустройства. Таким образом для границ НП и ТЗ землеустроительные дела не подготавливаются, экспертиза землеустроительной документации не проводится. Упразднение этой процедуры позволило в несколько раз сократить сроки внесения сведений о местоположении границ НП и ТЗ в ЕГРН [3].

С 16.06.2018 вступил в силу Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2018 №236 (далее — Приказ №236), установивший форму графического и текстового описания местоположения границ НП, ТЗ, требования к точности определения координат характерных точек границ, формату электронного документа (XML-схемы). В соответствии с частью 2 Приказа №236 Росреестру поручено в срок до 16.09.2018 утвердить и разместить на официальном сайте Росреестра в сети “Интернет” схемы, используемые для формирования документов в формате XML [4].

В связи с отсутствием в настоящее время соответствующей XML-схемы, используются XML-схемы в редакции приказа Росреестра от 15.09.2016 №П/0465. Обязательным приложением к документам, направляемым в орган регистрации прав, являются электронные образы форм текстового и графического описания местоположения границ НП и ТЗ в формате .pdf, заверенные усиленной квалифицированной электронной подписью.

Таким образом, отсутствие актуальной XML-схемы увеличивает трудовые и временные затраты на подготовку дополнительных документов, являющихся обязательным приложением.

Однако, основной проблемой, препятствующей незамедлительному наполнению ЕГРН сведениями о границах НП и ТЗ, является первоначальная необходимость приведения документов территориального планирования в соответствие с изменившимся градостроительным законодательством. В настоящее время администрациями муниципальных образований Тюменской области проводится масштабная работа по внесению изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки. В рамках заключенных муниципальных контрактов предусмотрена подготовка материалов для внесения сведений в ЕГРН о границах НП и ТЗ. По состоянию на конец 2018 года в ЕГРН внесено 76% сведений о границах НП и 30% сведений о границах ТЗ. В Абатском, Тюменском муниципальных районах, Тюменском, Ялуторовском городских округах сведения в ЕГРН внесены в полном объеме.

Вместе с тем, при корректировке карты градостроительного зонирования следует руководствоваться требованиями законодательства в части принадлежности земельного участка к одной территориальной зоне, и недопустимости его пересечения. В соответствии с Законом № 218 под пересечением понимается расположение одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ НП или ТЗ, расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка или единого землепользования за границами НП или ТЗ. Наличие пересечений является

основанием для направления органом регистрации прав уведомления о невозможности внесения сведений в ЕГРН.

Следует отметить, что на практике исполнение этого требования не всегда становится возможным, так как множество земельных участков сельскохозяйственных угодий и лесного фонда поставлены на кадастровый учет несколькими контурами. Кроме того, в соответствии с лесным законодательством минимальной единицей проектирования является лесной участок, границы которого могут не совпадать с административными границами муниципальных образований, следовательно, пересекать их.

Таким образом, включение одного из контуров многоконтурных земельных участков в границы населенного пункта либо территориальной зоны невозможно, и развитие населенного пункта за счет этих земель не производится.

Федеральным законом от 29.07.2017 № 280-ФЗ “О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель” введено полномочие органа регистрации прав по корректировке границ НП или ТЗ в случае, если при внесении в реестр границ сведений о местоположении границ НП, ТЗ выявлено пересечение таких границ с границами земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН. Указанное правило применяется при условии, что семьдесят пять и более процентов площади земельного участка находится соответственно в границах определенного населенного пункта, определенной территориальной зоны [5].

Таким образом, возникает противоречия сведений ЕГРН и действующей градостроительной документации, что влечет за собой ограничения в использовании земельного участка, невозможность получения разрешения на строительство.

С целью соблюдения прав граждан, улучшения инвестиционного климата, увеличения эффективности использования земельных участков считаем необходимым дополнить действующее законодательство нормами приоритета данных, зарегистрированных в ЕГРН перед сведениями, предоставленными в порядке межведомственного информационного взаимодействия и определения, что «достоверными считаются сведения о границах населенного пункта, содержащиеся в ЕГРН». В том числе установить, что карта границ населенного пункта, как и карта градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки и сведения о границах территориальной зоны действуют в части, не противоречащей сведениям о таких границах (частях границ), содержащихся в ЕГРН.

Вместе с тем, следует ввести упрощенный порядок для приведения в соответствие со сведениями ЕГРН карты границ населенного пункта, и карты градостроительного зонирования без проведения процедуры публичных обсуждений.

Корректировка законодательства окажет благоприятное влияние на развитие строительной отрасли без установления дополнительных административных барьеров, которые могут повлиять на увеличение срока строительства.

Список литературы

1. Федеральный закон “О государственной регистрации недвижимости” от 13.07.2015 N 218-ФЗ. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.

2. Распоряжение Правительства РФ от 31.01.2017 №147р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_988521/.
3. Федеральный закон “О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации” от 31.12.2017 N 507-ФЗ. [Электронный ресурс]. – Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286764/.
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.05.2018 г. № 236 “Об установлении форм графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях, сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа, сведения о границах территориальных зон”. [Электронный ресурс]. – Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2866544/.
5. Федеральный закон “О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель” от 29.07.2017 N 280-ФЗ. [Электронный ресурс]. – Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_985454/.