

УДК 332.7

***АНАЛИЗ ПРИЧИН ОТКАЗОВ ВО ВНЕСЕНИИ СВЕДЕНИЙ О ГРАНИЦАХ  
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН В ЕГРН И ПУТИ  
РЕШЕНИЯ***

***Тараканов О.В.***

*д.т.н., профессор,*

*ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и  
строительства»,*

*Пенза, Россия*

***Киселева Н.А.***

*к. социол.н., доцент,*

*ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и  
строительства»,*

*Пенза, Россия*

***Петренина А.Д.***

*студент*

*ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и  
строительства»,*

*Пенза, Россия*

**Аннотация.** В статье рассмотрены проблемы наполняемости ЕГРН сведениями о границах населенных пунктов и территориальных зон. Приведена классификация и осуществлен анализ основных причин отказов во внесении сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон в ЕГРН. Разработаны предложения по повышению эффективности внесения сведений в реестр границ для грамотного управления территориями.

**Ключевые слова:** Единый государственный реестр недвижимости, границы населенных пунктов и территориальных зон, документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования, пересечения границ, погрешность определения координат характерных точек границы.

***ANALYSIS OF THE REASONS FOR REFUSALS TO ENTER INFORMATION  
ABOUT THE BOUNDARIES OF SETTLEMENTS AND TERRITORIAL ZONES  
IN THE EGRN AND SOLUTIONS***

***Tarakanov O.V.***

*Doctor of Technical Sciences, Professor,  
Penza State University of Architecture and Construction,  
Penza, Russia*

***Kiseleva N.A.***

*Candidate of Sociological Sciences, associate professor,  
Penza State University of Architecture and Construction,  
Penza, Russia*

***Petranina A.D.***

*student  
Penza State University of Architecture and Construction,  
Penza, Russia*

**Abstract.** The article discusses the problems of filling the EGRN with information about the boundaries of settlements and territorial zones. The classification is given and the analysis of the main reasons for refusals to enter information about the boundaries of settlements and territorial zones in the EGRN is carried out. Proposals have been developed to improve the efficiency of entering information into the register of borders for competent management of territories.

**Key words:** Unified State Register of Real Estate, borders of settlements and territorial zones, territorial planning documents, urban planning zoning documents, border crossings, error in determining the coordinates of characteristic border points.

Проблема реализации документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального уровня в части внесения сведений о границах населённых пунктов и территориальных зон в Единый

государственный реестр недвижимости в настоящее время стоит достаточно остро.

Согласно перечню поручений Президента Российской Федерации В.В. Путина до 1 января 2027 года необходимо завершить работы по внесению в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) сведений о границах населённых пунктов, территориальных зон [1].

В Пензенском кадастровом округе ситуация с наполняемостью ЕГРН такими сведениями отражена в табл.1 [2].

Таблица 1 – Наполняемость Единого государственного реестра недвижимости сведениями о границах населённых пунктов и территориальных зон (по состоянию на конец 2022 г.)

	Населенные пункты	Территориальные зоны
Количество объектов, внесенных в ЕГРН (шт.)	573	1838
Количество объектов, подлежащих внесению в ЕГРН (шт.)	1411	2611
Процент заполняемости ЕГРН сведениями о границах (%)	<b>40,6</b>	<b>70,4</b>

Однако можно небезосновательно утверждать, что значительная часть уже внесенных в ЕГРН сведений о границах территориальных зон и населенных пунктов носит неактуальный характер, что связано с внесением изменений в документы градостроительного зонирования, которые не нашли отражения в ЕГРН.

Таким образом, можно предположить, что реальное наполнение ЕГРН сведениями о границах населённых пунктов и территориальных зон составляет меньше официальных статистических данных.

Основной целью исследовательской работы стал анализ проблем наполняемости ЕГРН сведениями о границах населенных пунктов и территориальных зон.

Авторами работы были поставлены задачи:

– провести классификацию основных причин отказов во внесении сведений, направляемых в орган регистрации прав в случае утверждения генеральных планов или правил землепользования и застройки;

– выполнить анализ причин отказов во внесении сведений, направляемых в орган регистрации прав;

– разработать предложения, способствующие повышению наполняемости ЕГРН сведениями о границах населенных пунктов и территориальных зон.

Проведенный авторами анализ позволил выделить три группы причин отказов во внесении сведений о границах населённых пунктов и территориальных зонах в ЕГРН:

1) ошибки, допущенные при разработке документов территориального планирования и (или) градостроительного зонирования;

2) ошибки, допущенные при подготовке пакета документов, необходимого для внесения в ЕГРН сведений о границах населённых пунктов и (или) территориальных зон;

3) проблемы, возникающие ввиду наличия «пробелов» в законодательстве и технической реализации существующих нормативно–правовых актов.

К **первой** группе, то есть к ошибкам, допущенным при разработке документов территориального планирования и (или) градостроительного зонирования, можно отнести:

1) пересечения устанавливаемых или изменяемых границ населённых пунктов с установленными ранее границами муниципальных образований (рис. 1);

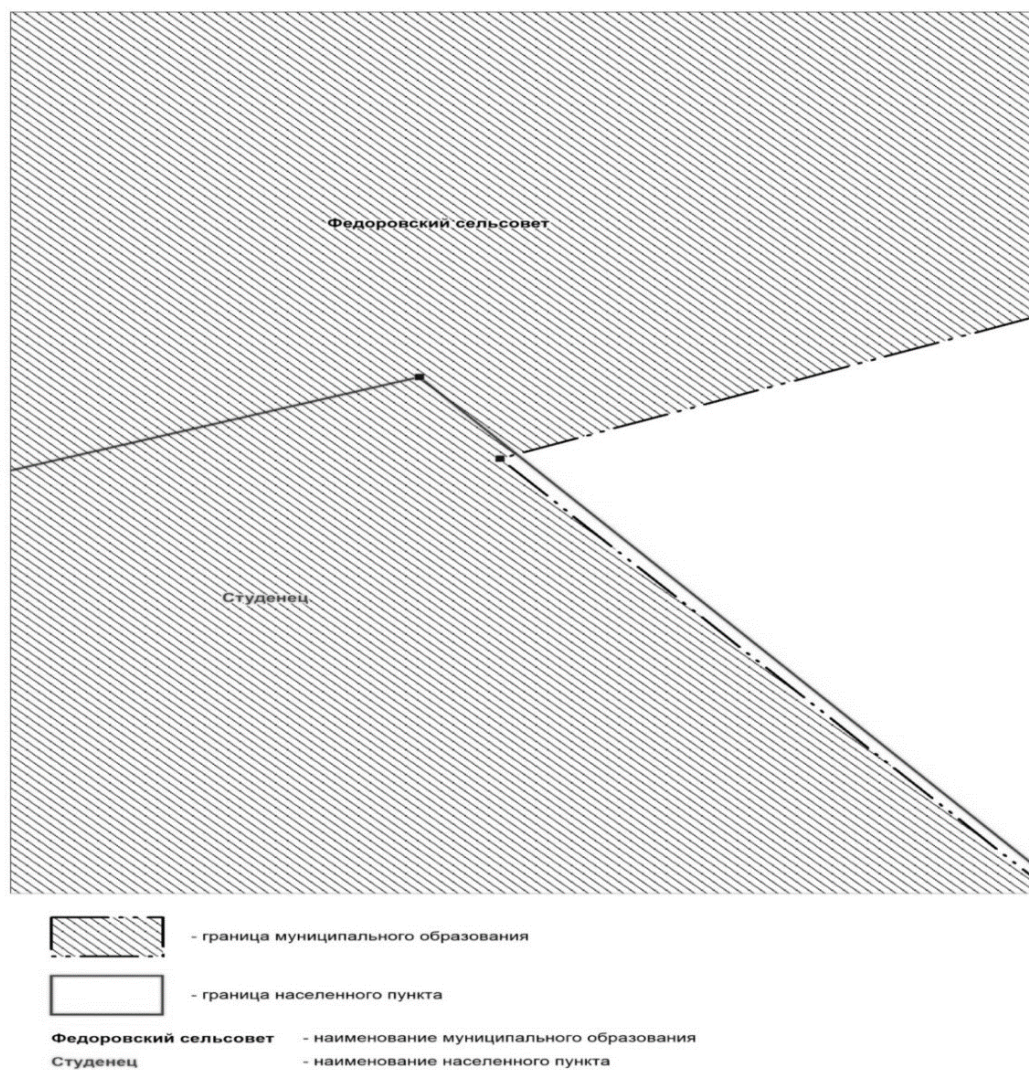


Рис. 1 – Пример пересечения устанавливаемых или изменяемых границ населённых пунктов с установленными ранее границами муниципальных образований

2) отсутствие характерных точек на границе населённых пунктов в месте пересечения функциональных и, следовательно, территориальных зон (при этом значение ширины пересечения находится в пределах погрешности определения координат характерных точек границ населённых пунктов и территориальных зон) (рис. 2);



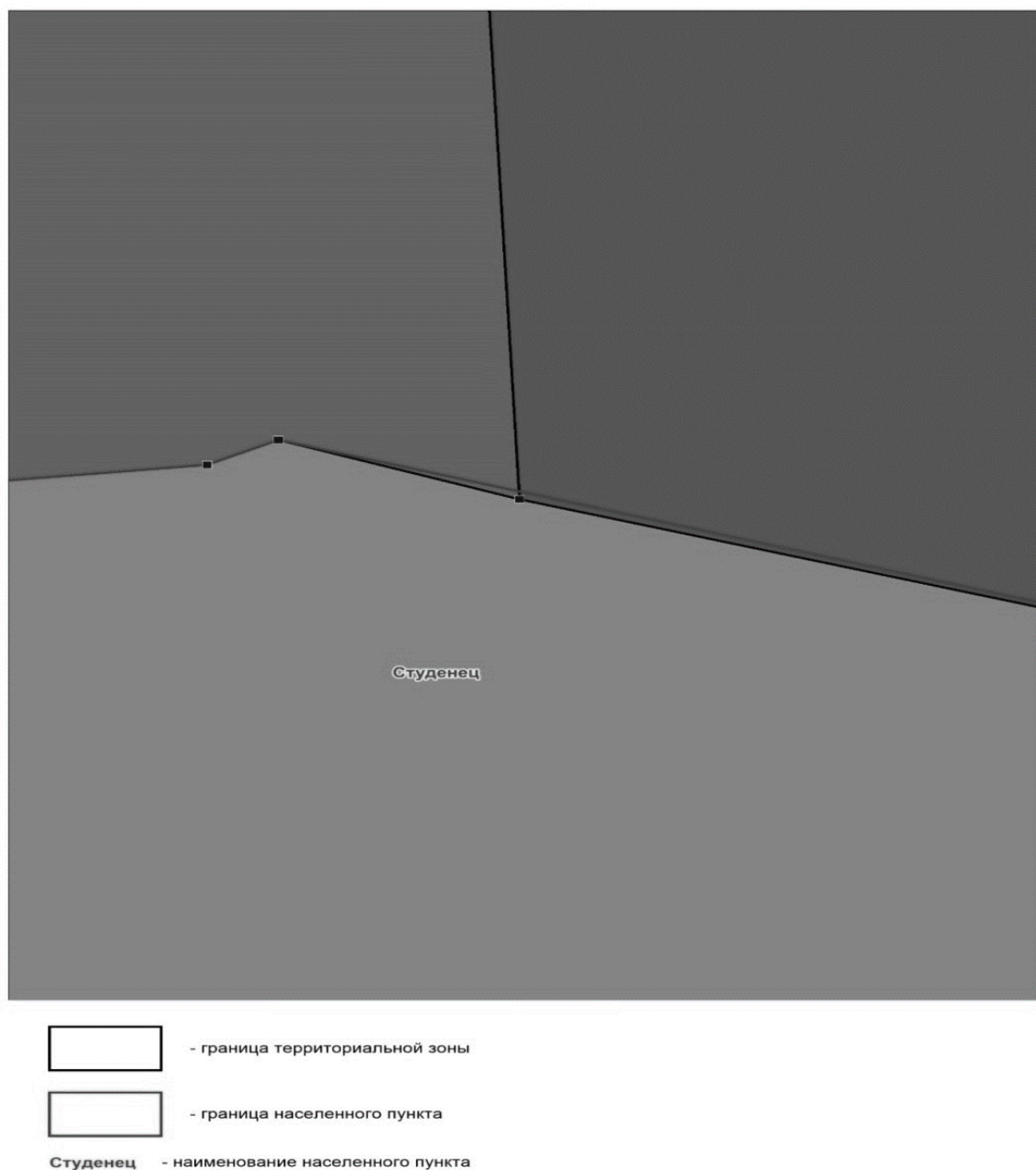


Рис. 2 – Пример отсутствия характерных точек на границе населённых пунктов в месте пересечения функциональных и территориальных зон

3) пересечение устанавливаемых или изменяемых границ территориальных зон с ранее установленными границами населённых пунктов, при условии, что документы градостроительного зонирования приводятся в соответствие с документами территориального планирования (при этом

значение ширины пересечения находится за пределами погрешности определения координат характерных точек границ населённых пунктов и территориальных зон) (рис. 3).

Ко **второй** группе, т.е. к ошибкам, допускаемым при формировании электронного пакета документов, необходимого для внесения в ЕГРН сведений о границах населённых пунктов и территориальных зонах, можно отнести следующие:



Рис. 3 – Пример пересечения устанавливаемых или изменяемых границ территориальных зон с ранее установленными границами населённых пунктов

1) представленный в орган регистрации прав пакет документов не подписан электронной подписью лица, изготовившего указанный пакет, или подписан электронной подписью лица, неуполномоченного на это;

2) не указаны источники официального опубликования нормативно–правовых актов органов местного самоуправления в элементе «SourcePublication»;

3) решение об утверждении документа территориального планирования или градостроительного зонирования, содержащееся в представленном пакете документов, не соответствует решению, размещенному на официальном источнике опубликования нормативно–правовых актов органов местного самоуправления;

4) в составе приложенного нормативно–правового акта об утверждении документа территориального планирования или градостроительного зонирования отсутствует перечень координат характерных точек границы в системе координат, используемой для ведения ЕГРН, в случае если документы утверждены после 11 января 2018 г. (после изменения в Градостроительный кодекс и вступления в силу Приказа №236);

5) некорректно указано местоположение (неверно заполнен элемент «Location») границ населённых пунктов или территориальных зон;

6) некорректно указано наименование территориальных зон;

7) не указаны, либо указаны не полностью или не корректно предельные параметры разрешенного использования;

8) не указана система координат, установленная на территории Пензенской области, и зона картографической проекции в элементе «CoordSystem»;

9) неправильно указана точность определения координат характерной точки границы населенного пункта или территориальной зоны если соответствующая точка совпадает с характерной точкой границы внесенного в Единый государственный реестр недвижимости земельного участка с уточненной площадью;



10) на плане границ населённых пунктов или территориальных зон отсутствует подпись и печать лица, подготовившего соответствующий документ.

К **третьей** группе можно отнести:

1) пересечение границ населённых пунктов или территориальных зон с границами земельных участков, местоположение границ которых не установлено в соответствии с действующим законодательством (рис. 4);

2) взаимное пересечение смежных границ земельных участков, по границам которых устанавливаются границы населённых пунктов или территориальных зон (рис. 5);

3) пересечение границ населённых пунктов и границ территориальных зон в том случае, когда документ, утверждающий документ градостроительного зонирования, подлежит приведению в соответствие с более поздним документом, утвердившим документ территориального планирования;

4) пересечение смежных границ муниципальных образований, населённых пунктов и территориальных зон, ширина которого не превышает значения допустимой погрешности определения координат характерных точек границ соответствующих объектов;

5) пересечение границ населённых пунктов с ранее внесенными в ЕГРН недвижимости линейными объектами (ЛЭП, газопроводы и т.д.);

6) отсутствие технической возможности внесения в Единый государственный реестр недвижимости части границ населённых пунктов и территориальных зон (за исключением возможности внесения сведений об обособленных контурах).

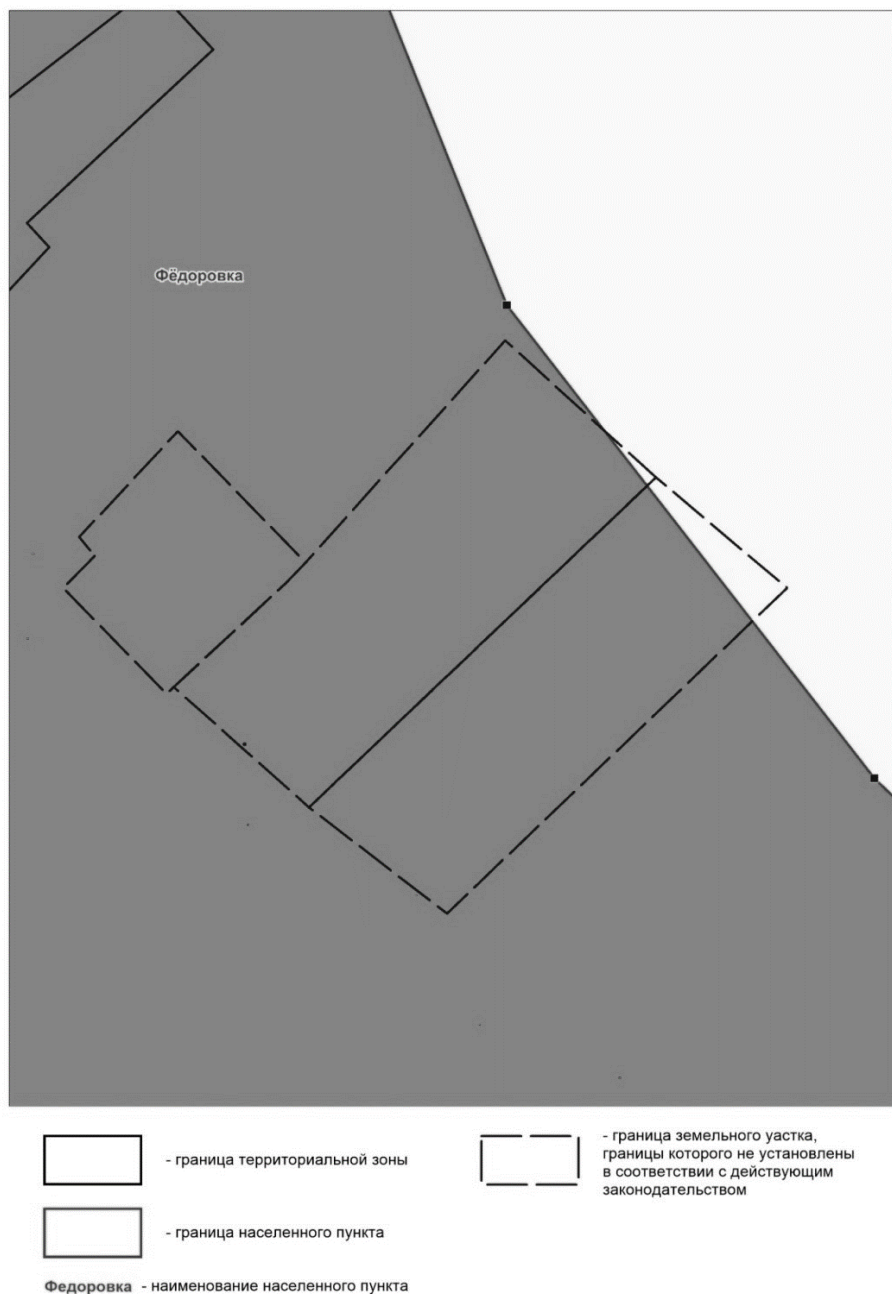


Рис. 4 – Пример пересечения границы населённого пункта с границами земельных участков, местоположение границ которых не установлено в соответствии с действующим законодательством

Анализ рассмотренных выше трех основных групп причин отказов во внесении сведений о границах населённых пунктов и территориальных зон в ЕГРН приводит к следующим выводам.

Проблемы первой и второй группы обусловлены т.н. «человеческим фактором».

Данные проблемы могут быть решены путем:

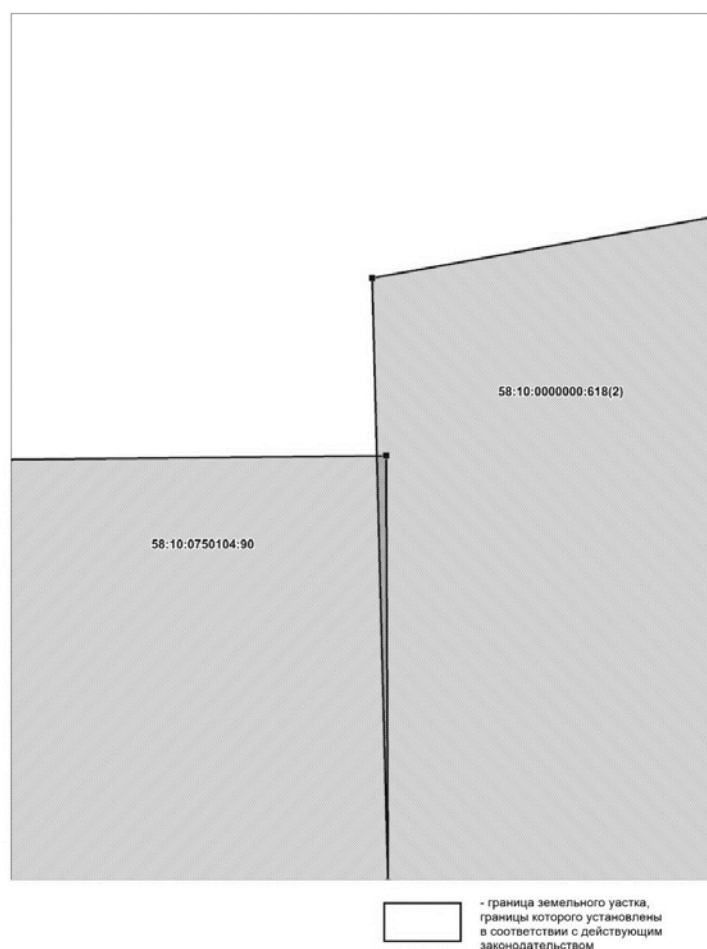


Рис. 5 – Пример взаимного пересечения смежных границ земельных участков, по границам которых устанавливаются границы населённых пунктов или территориальных зон

– повышения квалификации разработчиков документов территориального планирования и градостроительного зонирования, а также кадастровых инженеров и иных лиц, формирующих электронных пакетов документов, необходимых для внесения в ЕГРН сведений о границах населённых пунктов или территориальных зон;

– внедрения дополнительных систем производственного контроля;

– обновления используемого программного обеспечения и т.д.

Третья группа требует более детального рассмотрения:

1) пересечение границ населённых пунктов или территориальных зон с границами земельных участков, местоположение границ которых не установлено в соответствии с действующим законодательством.

В настоящее время в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о земельных участках, информация о площади и местоположении границ которых носит как уточненный, так декларированный характер.

Уточненный характер сведений о земельных участках обусловлен проведением в отношении них кадастровых работ и установлением местоположения их границ на местности.

В отношении декларированных земельных участков указанные работы не проводились.

Исходя из вышеизложенного, может быть предложен следующий выход – при разработке документов территориального планирования и градостроительного зонирования сведения о местоположении декларированных земельных участков использовать в качестве справочной информации, а при внесении сведений о границах населённых пунктов и территориальных зон в Единый государственный реестр недвижимости исключить указанные пересечения из перечня причин, приводящих к невозможности внесения указанных сведений.

2) взаимное пересечение смежных границ земельных участков, по границам которых устанавливаются границы населённых пунктов или территориальных зон:

В нормах действующего законодательства заложена коллизия, а именно при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках допустимо пересечение границ смежных земельных участков между собой в пределах допустимой погрешности, а пересечение границ земельных участков и границ населённых пунктов или территориальных зон – нет.

Указанная коллизия может быть решена путем внесения изменений в нормы действующего законодательства, а именно:

– установление возможности пересечения границ земельных участков и границ населённых пунктов или территориальных зон в пределах допустимой погрешности;

– наделение государственных регистраторов или специалистов ППК «Роскадастр» полномочиями и обязанностью внесения в сведения Единого государственного реестра недвижимости об учтенных земельных участках изменений в части добавления характерных точек границ.

3) пересечение границ населённых пунктов и границ территориальных зон в том случае, документ градостроительного зонирования, подлежит приведению в соответствие с более поздним документом территориального планирования.

Решение указанной проблемы возможно путем увеличения срока, предоставляемого органу государственной власти для направления сведений об утвержденных документах территориального планирования при условии необходимости приведения в соответствие с ними документов градостроительного зонирования, либо допущения возможности пересечения границ вносимых населённых пунктов с установленными ранее границами территориальных зон, при аналогичном условии.



4) пересечение смежных границ муниципальных образований, населённых пунктов и территориальных зон, ширина которого не превышает значения допустимой погрешности определения координат характерных точек границ соответствующих объектов.

Данная ситуация схожа с ситуацией пересечения границ муниципальных образований, населённых пунктов и территориальных зон с границами земельных участков.

Она может быть решена путем внесения изменений в нормы действующего законодательства, а именно установление возможности взаимного пересечения границ муниципальных образований, населённых пунктов или территориальных зон в пределах допустимой погрешности.

5) пересечение границ населённых пунктов с ранее внесенными в Единый государственный реестр недвижимости линейными объектами (ЛЭП, газопроводы и т.д.).

Данное обстоятельство обусловлено тем, что ведение Единого государственного реестра земель, трансформировавшегося позднее в Государственный кадастр недвижимости, а затем в Единый государственный реестр недвижимости, началось задолго до разработки документов территориального планирования. До их разработки границы населённых пунктов были отображены с недостаточной точностью на картах границ населённых пунктов. При проведении кадастровых работ данные материалы использовались справочно и не всегда кадастровые инженеры могли правильно установить принадлежность тех или иных контуров земельных участков к конкретной категории земель или установить границы самих земельных участков по соответствующей границе населенного пункта. Кроме того, данная ситуация возникает в том случае, когда границы населённых пунктов изменяются текущими документами территориального планирования, и часть контуров земельных участков включаются или исключаются из территории населенного пункта.

В настоящее время данная проблема решается путем проведения кадастровых работ в отношении указанных земельных участков, что приводит к дополнительной нагрузке на бюджет муниципальных образований. Однако данная проблема может остаться неразрешимой, при условии того, что указанные земельные участки находятся в частной собственности и их владельцы не желают нести затраты на проведение кадастровых работ.

Данная проблема может быть решена путем отказа от формирования земельных участков под линейными объектами недвижимости и формированием для их обслуживания и эксплуатации только охранных зон и публичных сервитутов.

### **Библиографический список**

1. Перечень поручений по вопросам реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных» (утв. Президентом РФ 11 августа 2022 г. №Пр-1424) [Электронный ресурс]: – URL: <http://www.consultant.ru>. (дата обращения 3-4 сентября 2023 г.);

2. Официальный портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]: URL: <https://rosreestr.gov.ru/>.

*Оригинальность 75%*