

**ПОРЯДОК И ОСОБЕННОСТИ ВНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ В ЕДИНЫЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ,
УТВЕРЖДЕННЫХ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
(НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ –
НАРО-ФОМИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)**

THE PROCEDURE AND FEATURES OF ENTERING
INFORMATION IN THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE
APPROVED IN URBAN PLANNING DOCUMENTATION
(FOR EXAMPLE, A MUNICIPALITY –
NARO-FOMINSK CITY DISTRICT MOSCOW REGION)

УДК 339.54.012+338.001.36

Стесенко Дарья Владимировна, магистрант, Государственный университет
по землеустройству, г. Москва

Stesenko D.V. daria_rp@mail.ru

Аннотация

В статье рассматривается необходимость, порядок, особенности внесения сведений о границах населённых пунктов, границах территориальных зон в Едином государственном реестре недвижимости. Выявлены правовые аспекты, препятствующие незамедлительному направлению документов об описании местоположения границ населенных пунктов и границ территориальных зон в орган регистрации прав. Сформулированы предложения по приведению в соответствие сведений Единого государственного реестра недвижимости и градостроительной

документации муниципального образования Наро-Фоминского городского округа Московской области.

Annotation

The article discusses the necessity, procedure, and features of entering information about the boundaries of settlements, the boundaries of territorial zones in the Unified State Register of Real Estate. Legal aspects that prevent the immediate sending of documents describing the location of the boundaries of settlements and the boundaries of territorial zones to the rights registration authority have been identified. Proposals have been formulated to bring the information of the Unified State Register of Real Estate and urban planning documentation of the municipality of Naro-Fominsk city District of the Moscow Region into line.

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

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

Согласно статье 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (далее - Закон № 218-ФЗ) 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 [1].

На сегодняшний день повышаются требования к документации, вносимой в ЕГРН. Кроме того, расширяется количество необходимой к внесению информации.

К таким сведениям можно отнести: решения органов местного самоуправления и государственной власти 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.

В связи с тем, что в ЕГРН существует вышеуказанная информация, у заинтересованных лиц появляется возможность получить необходимые надежные данные об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах, основаниях их возникновения, правообладателях, а также о действующих ограничениях на недвижимое имущество и иные сведения, учтенные в ЕГРН [6].

В данной статье на примере муниципального образования «Наро-Фоминский городской округ Московской области» рассматриваются порядок и проблемы, возникающие при внесении сведений в ЕГРН, границ населенных пунктов и территориальных зон.

Стоит отметить, статья 32 Закона № 218-ФЗ устанавливает правила направления документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в ЕГРН о границах территориальных зон и населенных пунктов в порядке межведомственного информационного взаимодействия [1].

Органы государственной власти и местного самоуправления, утвердившие правила землепользования и застройки или внесение изменений в правила землепользования и застройки, а также установление или изменение границ территориальных зон, обязаны направлять вышеуказанные сведения в орган регистрации прав.

Одновременно с этим сообщаем, на основании Распоряжения Правительства Российской Федерации от 31 января 2017 г. № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации» 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». Данный показатель помогает увеличить результативность соответствующих процедур предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственной собственности, а также постановки объектов недвижимого имущества на государственный кадастровый учет [4].

Кроме того, в соответствии с положениями, указанными в Федеральном законе от 31 декабря 2017 года № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 507) в случае отсутствия в ЕГРН соответствующих необходимых сведений о границах территориальных зон для земельных участков, на которых планируются строительство, реконструкция объектов капитального строительства разрешение на строительство не выдается [2].

Таким образом, главной задачей в сфере градостроительной деятельности является внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон после утверждения и согласования основных документов территориального планирования и градостроительного зонирования.

Необходимо отметить, Закон № 507 устанавливает, что в генеральном плане и в правилах землепользования и застройки необходимо наличие графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов и территориальных зон. Кроме того, также необходим перечень координат характерных точек данных границ в соответствующей системе координат [2].

В связи с тем, что Законом № 507 внесены изменения в Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве» в части упрощенной системы внесения сведений о местоположении границ населенных пунктов и

территориальных зон в ЕГРН, а именно: территория населенных пунктов и территориальных зон исключена из состава объектов землеустройства. Таким образом для границ населенных пунктов и территориальных зон землеустроительные дела не подготавливаются, а также экспертиза землеустроительной документации не проводится [2].

Приказ Минэкономразвития России от 04 мая 2018 г. № 236 (далее — Приказ № 236), вступивший в силу 16 июня 2018 г., установил форму графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов и территориальных зон, а также необходимые требования к наиболее точной определению координат характерных точек границ, а также соответствующему формату электронного документа (XML-схемы) [5].

В настоящее время отсутствует соответствующая XML-схемы, в связи с чем применяются XML-схемы в редакции приказа Росреестра от 15 сентября 2016 г. №П/0465.

Обязательным приложением к документам, направляемым в орган регистрации прав, являются электронные образы форм текстового и графического описания местоположения границ населенных пунктов и территориальных зон в формате .pdf, которые заверены 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 населенных пунктов и территориальных зон, является первоначальная необходимость приведения документов территориального планирования в соответствие с изменившимся градостроительным законодательством [7].

В настоящее время администрациями муниципальных образований Московской 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 населенных пунктов и территориальных зон. По состоянию на конец 2021 года в ЕГРН внесено 82% сведений о границах населенных пунктов и 40% сведений о границах ТЗ.

В федеральной государственной информационной системе территориального планирования размещен действующий генеральный план Наро-Фоминского городского округа Московской области (УИН-4600000002010302202009182), а также внесение изменений в данный генеральный план применительно к населенным пунктам д. Мартемьяново, г. Наро-Фоминску.

Вместе с тем, в федеральной государственной информационной системе территориального планирования размещен документ «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки (части территории) Наро-Фоминского городского округа Московской области» (УИН- 46000000030101202109291), а также дополнительные изменения в Правила землепользования и застройки применительно к территориальной зоне «КУРТ-20», населенным пунктам д. Селятино, г. Наро-Фоминск.

Одновременно сообщаем, 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 населенных пунктов и территориальных зон, расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка или единого землепользования за границами населенных пунктов и территориальных зон».

Одна из основных причин вынесения органом регистрации прав уведомления о приостановлении или отказе в части внесения сведений в ЕГРН является наличие пересечений.

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.

Необходимо отметить, что выполнение данного требования в практической деятельности возможно исключительно в редких случаях. Данный факт связан с тем, что многие участки земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда были внесены в ЕГРН несколькими контурами. Однако, согласно лесному законодательству, минимальная проектная единица - 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.

В соответствии с положениями Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 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» орган регистрации прав по корректировке границ населенных пунктов и территориальных зон наделен полномочиями в случае, если при внесении в реестр границ сведений о местоположении границ населенных пунктов и территориальных зон

выявлено пересечение таких границ с границами земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН [3].

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.

Литература

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ: [принят Гос. Думой 03.07.2015]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>, (дата обращения 15.04.2022)

2. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 31.12.2017 № 507-ФЗ: [принят Гос. Думой 22.12.2017]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>, (дата обращения 15.04.2022)

3. 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 [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ: [принят Гос. Думой 21.07.2017 г.]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>, (дата обращения 15.04.2022)

4. Об утверждении целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации [Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р] [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>, (дата обращения 15.04.2022)

5. 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 [Приказ Минэкономразвития России от 04.05. 2018 № 236] [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>, (дата обращения 15.04.2022)

6. Варламов, А.А. Нормативно-методическое обеспечение государственного кадастра недвижимости / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Н.П. Рулева, О.Б. Раевская, Р.В. Жданова // Под общ.ред. А.А. Варламова. – М.: ГУЗ, 2012. – 245с

7. Мезенина, О. Б. Кадастр недвижимости, государственный кадастровый учет и регистрация прав: учебное пособие / О. Б. Мезенина, М. В. Кузьмина. — Екатеринбург : УГЛТУ, 2019. — 106 с.— Текст: электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/142516> (дата обращения: 15.04.2022). — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Literature

1. On the state registration of real estate [Electronic resource]: feder. Law No. 218-FZ of 13.07.2015: [adopted by the State Duma on 03.07.2015]. – Access mode: <http://www.pravo.gov.ru> , (accessed 15.04.2022)

2. On Amendments to the Urban Planning Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation [Electronic resource]: feder. Law No. 507-FZ of 31.12.2017: [adopted by the State Duma on 22.12.2017]. – Access mode: <http://www.pravo.gov.ru> , (accessed 15.04.2022)

3. On amendments to certain legislative acts of the Russian Federation in order to eliminate contradictions in the information of state registers and establish the ownership of a land plot to a certain category of land [Electronic resource]: feder. Law No. 280-FZ of 29.07.2017: [adopted by the State Duma on 21.07.2017]. – Access mode: <http://www.pravo.gov.ru> , (accessed 15.04.2022)

4. On the approval of target models for simplifying business procedures and increasing the investment attractiveness of the Subjects of the Russian Federation [Decree of the Government of the Russian Federation No. 147-r dated 31.01.2017] [Electronic resource]. – Access mode: <http://www.pravo.gov.ru> , (accessed 15.04.2022)

5. On the establishment of forms of graphic and textual description of the location of the boundaries of settlements, territorial zones, requirements for the accuracy of determining the coordinates of characteristic points of the boundaries of settlements, territorial zones, the format of an electronic document containing information about the boundaries of settlements (including the boundaries of settlements being formed) located on inter-settlement territories, information about the boundaries of settlements (including the borders of the formed settlements), which are part of a settlement or urban district, information about the boundaries of territorial zones [Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated 04.05.2018 No. 236] [Electronic resource]. – Access mode: <http://www.pravo.gov.ru> , (accessed 15.04.2022)

6. Varlamov, A.A. Normative and methodological support of the state cadastre of real estate / A.A. Varlamov, S.A. Galchenko, N.P. Ruleva, O.B. Raevskaya, R.V. Zhdanova // Under the general editorship of A.A. Varlamov. – M.: GUZ, 2012. – 245s

7. Mezenina, O. B. Real estate cadastre, state cadastral registration and registration of rights: textbook / O. B. Mezenina, M. V. Kuzmina. — Yekaterinburg : UGLTU, 2019. — 106 p.— Text: electronic // Lan : electronic library system. — URL: <https://e.lanbook.com/book/142516> (accessed: 04/15/2022). — Access mode: for authorization. users.