

ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В ЕГРН ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН НА ПРИМЕРЕ Р.П. КРАСНОЗЕРСКОЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Евгений Германович Майоров

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (383)344-31-73, e-mail: mairov1995@mail.ru

Елизавета Сергеевна Плахова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (383)344-31-73, e-mail: lizok_9@mail.ru

Наталья Олеговна Митрофанова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

Данная работа рассматривает проблематику внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о границах территориальных зон и пути их решения.

В целях улучшения бизнес – среды на региональном уровне распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 января 2017 № 147-р утверждены 12 целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации. Согласно данному Распоряжению до 2021 года необходимо подготовить, согласовать и утвердить проект Правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) и внести в ЕГРН сведения о границах территориальных зон на всей территории страны.

Однако, данный процесс является технологически сложным из-за несовершенства нормативно-правовой базы и накопленных ошибок в сведениях ЕГРН.

Ключевые слова: территориальные зоны, земельные участки, кадастровые работы, государственный кадастровый учет, границы, населенные пункты, единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

THE ORDER OF ESTABLISHMENT AND INTRODUCTION OF THE TRANSITORIAL ZONES IN THE EDNRN ON THE EXAMPLE OF R.P. KRASNOZERSKY NOVOSIBIRSK REGION

Evgeniy G. Maiorov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (383)344-31-73, e-mail: mairov1995@mail.ru

Elizaveta S. Plakhova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (383)344-31-73, e-mail: lizok_9@mail.ru

Natalia O. Mitrofanova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

This work examines the issue of entering into the Unified State Register of Real Estate (hereinafter referred to as USRN) information about the boundaries of territorial zones and ways to solve them.

In order to improve the business environment at the regional level, the decree of the Government of the Russian Federation of January 31, 2017 No. 147-p approved 12 target models for simplifying business procedures and increasing the investment attractiveness of the constituent entities of the Russian Federation.

According to this Order, until 2021, it is necessary to prepare, coordinate and approve the draft Rules of land use and development (hereinafter referred to as the PZZ) and enter information on the boundaries of territorial zones in the USRN.

Key words: territorial zones, land plots, cadastral works, state cadastral registration, borders, settlements, unified state register of real estate.

Введение

Согласно нормам Градостроительного кодекса РФ территориальные зоны – это зоны для которых установлены градостроительные регламенты и у которых определены границы [4].

Территориальные зоны устанавливаются с учетом документов территориального планирования, для установления градостроительных регламентов. Градостроительный регламент – это документ, который устанавливает виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для каждой территориальной зоны.

Установление границ территориальных зон является одной из основных задач и обязанностей для органов государственной власти и органов местного самоуправления

На территории Новосибирской области по состоянию на 1 июля 2018 года в ЕГРН были внесены сведения о 7% территориальных зон от их общего количества.

К началу 2020 года в ЕГРН должны быть внесены сведения о 60% территориальных зон, а к концу 2021 года данная работа должна быть завершена на 100% [3].

Наличие в ЕГРН сведений о территориальных зонах позволяет обеспечить соблюдение требований законодательства при проведении государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства, что повышает защищенность имущественных прав субъектов, юридических лиц и граждан, позволит сократить сроки утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, будет способствовать росту качества подготавливаемых кадастровыми инженерами документов.

Актуальная информация о границах позволяет эффективно управлять территориями и земельными ресурсами, а также увеличивает инвестиционную привлекательность Новосибирской области, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [2].

Основная часть

Порядок установления и внесения в ЕГРН границ территориальных зон очень длительный и трудоемкий процесс, который занимает месяцы.

Технологическая схема подготовки координатного описания границ территориальных зон, их утверждения и внесения в ЕГРН, представлен на рис. 1.

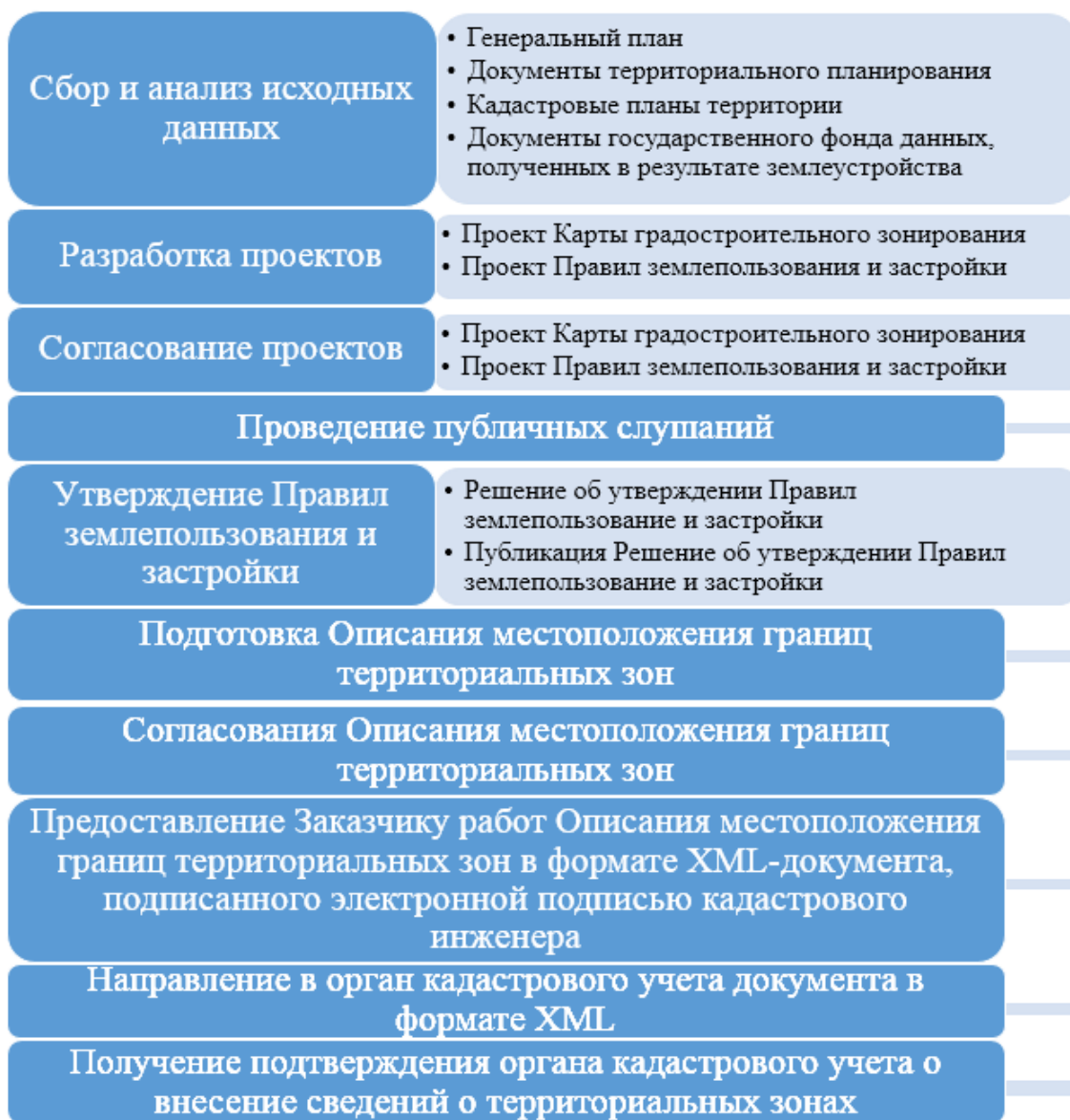


Рис. 1. Порядок утверждения и внесения в ЕГРН границ территориальных зон

На практике кадастровые инженеры сталкиваются с двумя вариантами развития событий при выполнении координатного описания территориальных зон:

Первый вариант заключается в разработке ПЗЗ, установлении границ территориальных зон и последовательном внесении их в ЕГРН. При использова-

нии данного варианта возникает не так много проблем с внесением сведений о границах территориальных зон в ЕГРН, так как работа выполняется сразу.

Второй вариант, предполагает, что между координатным описанием границ территориальных зон и внесением их в ЕГРН проходят годы в связи с тем, что проект ПЗЗ подлежит длительному рассмотрению и утверждению.

Рассмотрим практический пример выполнения работ по установлению и внесению в ЕГРН границ территориальных зон на примере р.п. Краснозерское Новосибирской области. ПЗЗ р.п. Краснозерское были разработаны и утверждены в середине 2017 года. Работы по внесению в ЕГРН сведений о границах территориальных зон планировались на середину 2018 года.

При просмотре исходных материалов для внесения в ЕГРН границ территориальных зон, возникли следующие проблемы:

1. Параллельное выполнение работ по внесению в ЕГРН границ территориальных зон и границы населенного пункта р.п. Краснозерское;

Работы по внесению границы населенного пункта р.п. Краснозерское и работы по внесению границ территориальных зон выполнялись разными Подрядчиками, что мешало как минимум одному из них выполнить свою работу в сроки, установленные контрактами.

2. Разработка ПЗЗ и внесение в ЕГРН границ территориальных зон было запланировано на два этапа, с разницей времени в один год;

Как уже было написано выше, ПЗЗ были утверждены в 2017 году, а сведения о границах территориальных зон не были сразу внесены в ЕГРН. В 2018 году при наложении карты градостроительного зонирования (далее – КГЗ) на Кадастровые планы территории (далее – КПТ) было выявлено большое количество земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН. Данные земельные участки располагались в нескольких территориальных зонах. В связи с данной проблемой было принято решение о внесении изменений в ПЗЗ р.п. Краснозерское.

На рис. 2 представлены исходная и обновленная карты градостроительного зонирования р.п. Краснозерское.

3. В ЕГРН внесены земельные участки с реестровыми ошибками, которые мешают установлению территориальных зон;

Данные земельные участки изначально были поставлены на учет не на своем месте. Работы по исправлению границ данных земельных участков не проводились, соответственно сведения о смежных земельных участках были внесены в соответствии с данными участками (рис. 3).

На рис. 2 красным цветом выделены земельные участки, которые внесены в ЕГРН с реестровыми ошибками, а желтым цветом выделены земельные участки, которые внесены в ЕГРН в соответствии с участками с реестровыми ошибками.

4. Отсутствует актуальный картографический материал на основе которого устанавливаются границы территориальных зон.

В Новосибирской области в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, актуальный картографический материал был изготовлен в 2010 году.

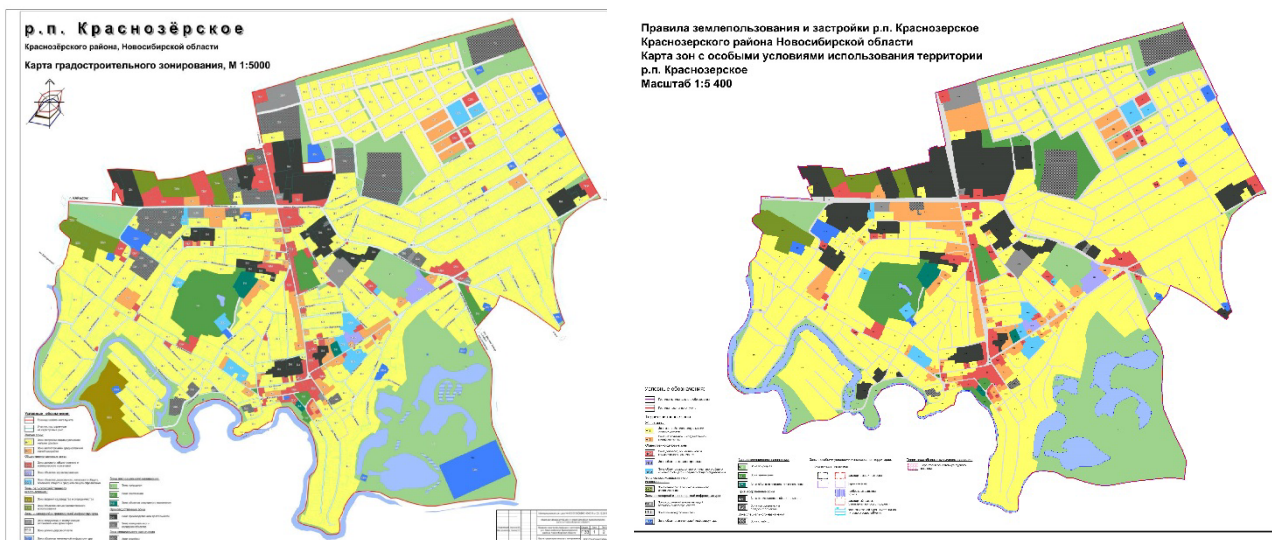


Рис. 2. Исходная и новая версии Карты градостроительного зонирования р.п. Краснозёрское Новосибирской области



Рис. 3. Земельные участки с реестровыми ошибками

Исходя из данных проблем, можно сделать вывод что целесообразно при выполнении работ по внесению в ЕГРН сведений о границах территориальных зон необходимо:

1. Постоянная актуализация картографического материала;
2. Своевременное исправление реестровых ошибок в отношении земельных участков;
3. Выполнение работ по разработке и внесению в ЕГРН сведений о границах территориальных зон необходимо выполнять в один этап;
4. Во время внесения в ЕГРН сведений о границах территориальных зон приостанавливать выполнение работ по внесению в ЕГРН границ земельных участков, дабы избежать спорных вопросов.

Выводы

Таким образом, в данной статье предложено усовершенствовать работу по внесению в ЕГРН сведений о границах территориальных зон. Сущность ее заключается в приостановке выполнения работ по внесению в ЕГРН границ земельных участков, на момент выполнения работ по внесению в ЕГРН границ территориальных зон.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
2. Официальный сайт города Новосибирска. В Новосибирской области проводятся работы по установлению границ территориальных зон [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://novo-sibirsk.ru/news/131566/>
3. Распоряжение Правительства РФ от 31 января 2017 г. № 147-р [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71505130/>
4. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
5. Калюжин, В. А. О подходе уточнения границ муниципальных образований и населенных пунктов [Электронный ресурс] / В. А. Калюжин, Ф. В. Каравайцев. – Режим доступа : <http://www.gisa.ru/81104.html/>.
6. Калюжин, В. А. Опыт внесения в государственный кадастр недвижимости зон с особыми условиями использования территорий [Текст] / В. А. Калюжин, В. Н. Одинцова // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 3 (23). – С. 82–87.
7. Калюжин, В. А. Опыт уточнения границ [Текст] / В. А. Калюжин, Ю. А. Новоселов, Ф. В. Каравайцев // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 4/С. – С. 181–184.
8. Калюжин, В. А. Подход к усовершенствованию порядка изменения и уточнения границ муниципальных образований [Текст] / В. А. Калюжин, Ф. В. Каравайцев // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2016. – № 1. – С. 47–51.
9. Карпик, А. П. Информационное обеспечение геодезической пространственной информационной системы [Текст] / А. П. Карпик // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 4/С. – С. 70–73.
10. Карпик, А. П. Методические и технологические основы геоинформационного обеспечения территорий: монография [Текст] / А. П. Карпик. – Новосибирск : СГГА, 2004. – 260 с.

© Е. Г. Майоров, Е. С. Плахова, Н. О. Митрофанова, 2019