

УДК 711.143

ПРОБЛЕМЫ ВНЕСЕНИЯ В ЕГРН СВЕДЕНИЙ О ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Вазетдинова А.П., старший преподаватель
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Территории населенных пунктов и сельских поселений являются динамичными объектами. Следовательно, они имеют свои особенности для выполнения работы по установлению и изменению границ. Обычно это делается в следующих ситуациях: отсутствие закрепленных границ, пересечение границ населенного пункта и земельного участка, изменения в генеральном плане и т.д.

При расширении территории существующего населенного пункта, прилегающие земли могут быть включены в его границу, и в связи с этим площадь рассчитывается исходя из потребности в новых зданиях, увеличения поголовья скота, развития личного подсобного хозяйства.

В данной работе рассмотрены ошибки, допущенные на момент формирования генерального плана на примере Кемеровского городского округа и населенного пункта г. Кемерово.

Целью данной работы является выявление несоответствий генеральных планов, предложение мер по исправлению генеральных планов.

Для достижения цели необходимо выполнить следующие задачи:

1. Провести анализ разработки генеральных планов, выявление несоответствия.

2. Проанализировать правильность формирования текстового и графического описания местоположения границ населенного пункта и городского округа.

3. Предложить меры по исправлению генеральных планов.

Внесение сведений о границе населенных пунктов в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), в свою очередь, помогает предотвратить нарушения земельного законодательства, избежать земельных споров и минимизировать ошибки, как отмечается в [2], в предоставлении земельных участков и налогообложения.

Граница населенного пункта устанавливается в соответствии с документами территориального планирования, определяющие стратегию градостроительного развития сельского поселения [1].

Генеральный план является основополагающим документом для разработки правил землепользования и застройки, проектов планировки населенных пунктов, осуществления первоочередных и перспективных программ

развития жилых, общественно-деловых, производственных, зоны сельскохозяйственные угодий и других территорий, развития транспортной и инженерной инфраструктур, выполненных в целях создания благоприятной среды жизнедеятельности и устойчивого развития, обеспечение экологической безопасности, сохранение природы и культурного наследия.

Основные положения социально-экономического и градостроительного развития регламентируются: в части определения основных тенденций развития поселения, определения численности населения, проектных объемов строительства, ресурсообеспеченности территории, оптимального размещения объектов жилищно-гражданского и промышленного строительства.

Для того, чтобы внести сведения о границах населённых пунктов в ЕГРН, орган местного самоуправления представляет в орган кадастрового учета выписку из утвержденного генерального плана, содержащую текстовое и графическое описание местоположения границы населенного пункта, а также перечень координат характерных точек границы населенного пункта либо устанавливаемых или изменяемых участков границы населенного пункта в установленной системе координат (МСК-42 для Кемеровской области - Кузбасса).

Графическое описание местоположения границ населенных пунктов (далее - описания границ) формируется по результатам работ по определению координат характерных точек границ населенных пунктов либо части (частей) таких границ.

Описание границ составляется с использованием ЕГРН, картографических материалов, Единой электронной картографической базы, , материалов дистанционного зондирования (далее называемых картографическими базами) и основывается на информации обследования, полученной на местности.

На примере территории Кемеровского городского округа, которая расположена на юго-востоке Западной Сибири в центре Кузнецкой котловины. Город Кемерово расположен в границах увалисто-холмистой равнины севера Кузнецкой котловины, в лесостепной южной части Западной Сибири.

На территории города располагаются 4 объекта федерального значения, 47 объектов регионального значения и 19 объектов местного значения, также имеются 3 памятника археологии.

В результате проведения работ по формированию границ городского округа и населенного пункта в соответствии с генеральными планами было выявлено следующее:

1. Пересечение земельного участка с кадастровым номером 42:24:0000000:1787 (вид разрешенного использования - связь) с границей населенного пункта г. Кемерово и Кемеровским городским округом, что в свою очередь противоречит законодательству Российской Федерации. Для успешной постановки на государственный кадастровый учет границы населенного пункта и городского округа, необходимо внести изменения в генеральный план, путем исключения данного земельного участка из границ населенного пункта и городского округа (рис. 1).

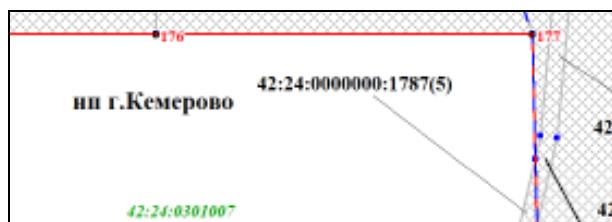


Рис. 1. Пересечение границы населенного пункта г. Кемерово с земельным участком с кадастровым номером 42:24:0000000:1787

2. Пересечение земельного участка с кадастровым номером 42:04:0207006:5 (вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного назначения) с границей населенного пункта г. Кемерово и Кемеровским городским округом, что в свою очередь противоречит законодательству Российской Федерации. Для успешной постановки на государственный кадастровый учет границы населенного пункта и городского округа, необходимо внести изменения в генеральный план, путем исключения данного земельного участка из границ населенного пункта и городского округа (рис. 2).

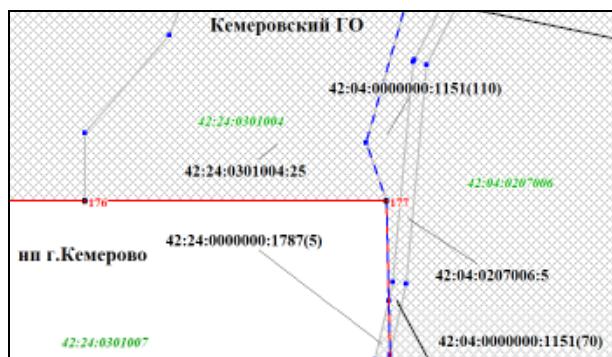


Рис. 2. Пересечение границы населенного пункта г. Кемерово с земельным участком с кадастровым номером 42:04:0207006:5

3. Пересечение земельного участка с кадастровым номером 42:04:0000000:1151 (вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного назначения) с границей населенного пункта г. Кемерово и Кемеровским городским округом, что в свою очередь противоречит законодательству Российской Федерации. Для успешной постановки на государственный кадастровый учет границы населенного пункта и городского округа, необходимо внести изменения в генеральный план, путем исключения данного земельного участка из границ населенного пункта и городского округа (рис. 3).

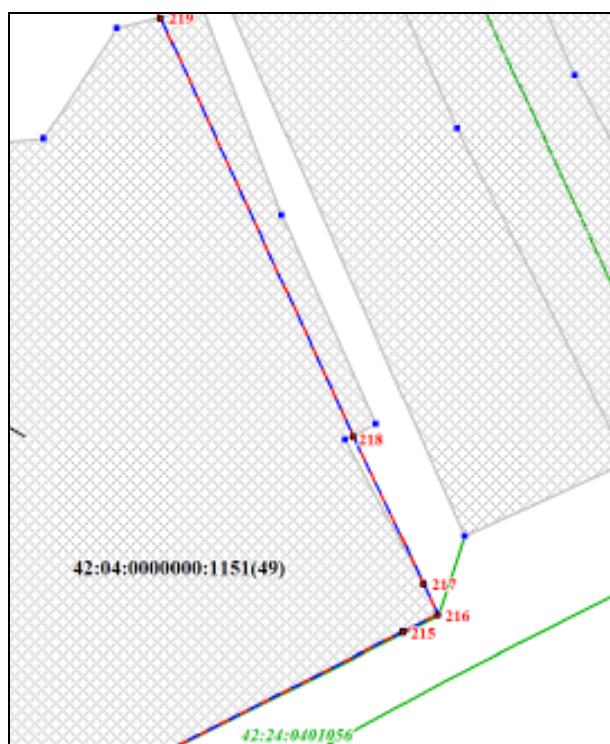


Рис. 3. Пересечение границы населенного пункта г. Кемерово с земельным участком с кадастровым номером 42:04:0000000:1151

4. Пересечение земельного участка с кадастровым номером 42:04:0207001:91 (вид разрешенного использования – автомобильная дорога М - 53) с границей населенного пункта г. Кемерово и Кемеровским городским округом, что в свою очередь противоречит законодательству Российской Федерации. Для успешной постановки на государственный кадастровый учет границы населенного пункта и городского округа, необходимо внести изменения в генеральный план (рис. 4).

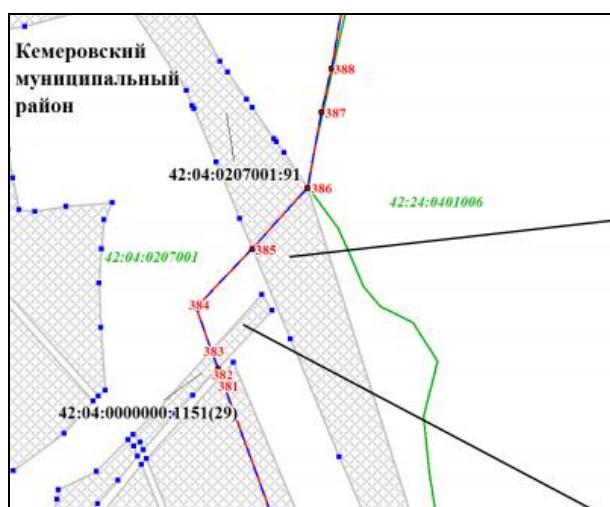


Рис. 4. Пересечение границы населенного пункта г. Кемерово с земельным участком с кадастровым номером 42:04:0207001:91

5. Пересечение земельного участка с кадастровым номером 42:04:0352001:110 (вид разрешенного использования – под жилую застройку индивидуальную), а также земельного участка с кадастровым номером 42:04:0352001:111 (вид разрешенного использования – под жилую застройку индивидуальную) с границей населенного пункта г. Кемерово и Кемеровским городским округом, что в свою очередь противоречит законодательству Российской Федерации. Для успешной постановки на государственный кадастровый учет границы населенного пункта и городского округа, необходимо внести изменения в генеральный план, путем исключения данного земельного участка из границ населенного пункта и городского округа (рис. 5).

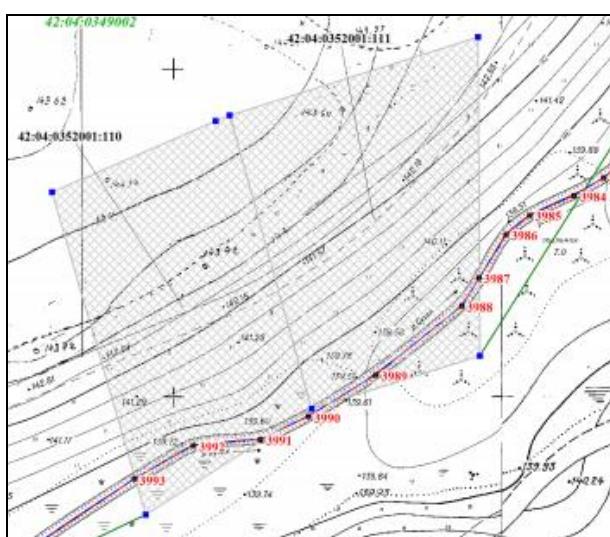


Рис. 5. Пересечение границы населенного пункта г. Кемерово с земельными участками с кадастровыми номерами 42:04:0352001:110 и 42:04:0352001:111

В связи со сложившейся ситуацией, внесение в ЕГРН сведения о границе городского округа и населенного пункта невозможно в соответствии с п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ, который гласит о том, что граница городских и сельских поселений, а также городские и сельские населенные пункты не могут пересекать границы земельных участков, которые предоставлены юридическим и физическим лицам [1].

Несмотря на то, что координатное описание границы населенного пункта города Кемерово и Кемеровского городского округа полностью соответствует генеральным планам, для включения сведений о границах в ЕГРН, сначала необходимо устраниТЬ ошибки в границе городского округа и населенного пункта в части пересечения земельных участков. Стоит отметить, что земельные участки под линейными объектами, такими как: железнодорожные, автомобильные дороги, линии электропередачи, трубопроводы, линии связи, и т.д., так или иначе будут пересекать границы вышеперечисленных объектов, для этого необходимо внесение поправок в законодательство.

Увеличение территории населенных пунктов также влечет за собой риск ошибочного включения земель лесного фонда в границы населенных

пунктов, что может оказаться бесполезным в будущем при подготовке описания границ населенных пунктов, а также при разработке и утверждении генеральных планов в целом.

Чтобы свести к минимуму риск возникновения такой ситуации, разработаны изменения в Градостроительный кодекс РФ, которые предусматривают механизмы устранения проблем внесения сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон в ЕГРН.

Таким образом, поскольку границы являются пространственной основой административно - территориальных образований, задача формирования границ административно-территориального образования особенно важна в управлении земельными ресурсами. Установление границ населенного пункта – немаловажная государственная проблема. Разработка проектов землеустройства по установлению и изменению границ населенных пунктов является неотъемлемой частью его полного функционирования и развития, обеспечения эффективного использования земельного и ресурсного потенциала, пространственного планирования и создания благоприятных условий для рационального использования, охраны и сохранения природных ландшафтов.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // СПС «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020) // СПС «КонсультантПлюс».