

5. Шумаева К. В., Хлевная А. В., Мисюгина Е. Н. Зарубежный опыт применения 3D кадастра недвижимости// Лучшая научная статья 2016. – 2016. – № 7 (1). – С. 389–394.

6. Jantine EstherStoter. 3D Cadastre (2004) [Электронный ресурс] – Англ. – Режим доступа: [//www.itc.nl/library/papers_2004/phd/stoter.pdf/](http://www.itc.nl/library/papers_2004/phd/stoter.pdf/)

УДК 349.4

ПРОБЛЕМЫ ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Овчинникова А.О.

Научный руководитель Устинова Е.А.

Тульский государственный университет

В статье рассмотрены ситуации, затрудняющие постановку границ населенных пунктов на кадастровый учет

Территории Российской Федерации составляют земельный фонд, состоящий из различных видов земель, которые, в свою очередь, имеют определенное целевое назначение.

На основе целевого назначения земель, выделены семь категорий земель, перечень которых представлен в 7 статье Земельного кодекса Российской Федерации [1].

Земли населенных пунктов среди всех категорий земель играют важную роль, так как предназначены для проживания людей. Особенность данного вида земель заключается в том, что они являются основой для возведения разных по назначению объектов недвижимости и других объектов различных видов инфраструктуры, обеспечивающих благоприятную окружающую среду и среду жизнедеятельности.

Тем не менее земли данной категории занимают территорию меньшей площадью в сравнении с остальными категориями земель России. В соответствии с результатами последнего сбора данных и формирования официальной статистики о наличии земель и их использовании по формам федерального статистического наблюдения, категория «земли населенных пунктов» по состоянию на 01.01.2018 включает в себя территорию, площадь 20453 тыс. га [7].

Статья 83 Земельного Кодекса Российской Федерации содержит определения таких понятий как «земли населенных

пунктов» и «границы населенных пунктов». В соответствии с ней, землями населенных пунктов признаны земли, предназначенные и используемые для застройки и последующего развития населенных пунктов, а их границы предназначены для того, чтобы земли населенных пунктов были отделены от земель других категорий [1].

Установление правового режима земель основывается на их принадлежности к какой-либо категории и разрешенном использовании в соответствии с зонированием территорий, порядок проведения которого устанавливают федеральные законы и требования специальных федеральных законов [6].

Основу правового режима земель населенных пунктов составляет система нормативно-правовых актов, в частности, Земельный Кодекс РФ, Градостроительный Кодекс РФ, Федеральный Закон «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую», муниципальные акты о территориальном планировании и генеральных планах и иные. Этот правовой режим имеет ряд особенностей. Во-первых, в состав этих земель могут включаться земли, используемые в самых разнообразных целях. Во-вторых, на этих землях наиболее важно осуществлять градостроительное зонирование, благодаря которому определяются виды разрешенного использования, как земельных участков, так и расположенных на них объектов капитального строительства. В-третьих, для обеспечения развития инфраструктуры населенных пунктов, такие земли должны использоваться на основе генеральных планов. Тем не менее, основополагающей целью для правового режима земель населенных пунктов является их застройка и развитие.

Четкому соблюдению правового режима земель населенных пунктов способствует установление границ населенных пунктов. Внесение актуальных сведений в Единый государственный реестр недвижимости об этих границах сократит количество земельных споров, а также поспособствует вовлечению в оборот земель.

Сведения о границах населенных пунктов в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вносятся в реестр границ ЕГРН [3]. Документы, необходимые для внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов направляются в соответствии с порядком, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 [5].

Внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов способствует минимизированию количества имущественных споров между правообладателями, а также вовлечению земель в оборот.

Установлением или изменением границы населенного пункта в соответствии со статьей 84 Земельного кодекса Российской Федерации, является утверждение (изменение) или генерального плана, или схемы территориального планирования [1].

Генеральный план утверждается представительным органом местного самоуправления поселения, а внесение в него изменений – представительным органом местного самоуправления городского округа. Подготовка генерального плана обязательно включает в себя проведение общественных обсуждений или публичных слушаний [2].

При установлении (изменении) границ населенных пунктов нередко приходится либо включать земельный участок в границы населенных пунктов, либо исключать земельный участок из них. В таком случае производится перевод земельного участка в другую категорию. Данная процедура проводится в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [4].

В настоящее время не все населенные пункты имеют четко установленные и описанные в ЕГРН границы. Это создает множество проблемных ситуаций органам местного самоуправления, препятствующих решению вопросов по предоставлению земельных участков физическим и юридическим лицам, а также размещению объектов капитального строительства и т.д.

Тем не менее, в процессе постановки на кадастровый учет границ населенных пунктов тоже может возникнуть множество проблем.

При установлении границ населенных пунктов требуется немало времени для выполнения всех необходимых работ, а это может повлечь за собой проблемы. От начала подготовки генерального плана до внесения сведений о границах населенных пунктов в ЕГРН проходит более полугода. За такой длительный срок могут произойти изменения в законодательстве.

Одной из проблем может оказаться обнаружение пересечения устанавливаемой границы населенного пункта с уже установленной границей какого-либо земельного участка или другими объектами недвижимости. Более того, такая проблема может быть усугублена в случае, если пересекаемый земельный участок является многоконтурным. Наиболее распространен-

ным случаем пересечения с многоконтурным земельным участком формируемой границы населенного пункта является пересечение земельного участка под опорами линии электропередач.

Также возможна ситуация, когда устанавливаемая граница населенного пункта проходит в месте пересечения границ двух и более земельных участков, что является реестровой ошибкой, на исправление которой требуется время и дополнительные средства (рис. 1).

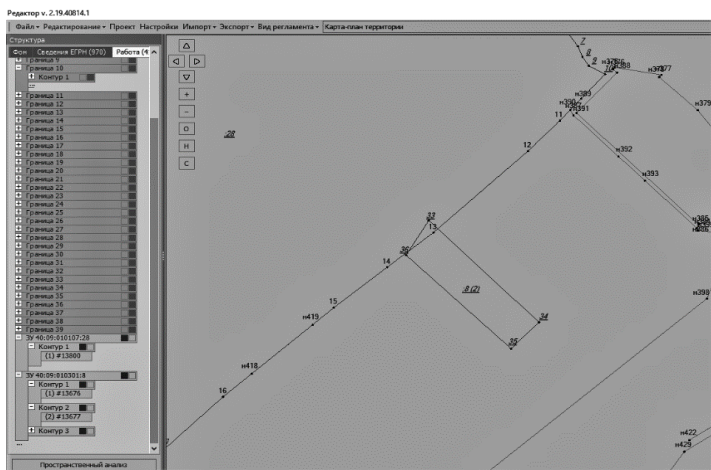


Рис. 1 – Пример прохождения устанавливаемой границы населенного пункта по пересечению земельных участков

Однако пересечения границ населенных пунктов возможны не только с земельными участками, но и с границами смежных населенных пунктов или территориальных зон, так как выполнять работы по подготовке документации, необходимой для кадастрового учета данных границ могут разные подрядные организации.

Зачастую проблемы учета границ населенных пунктов возникают, после передачи в регистрирующий орган необходимых документов для внесения сведений о ней в ЕГРН. Данная проблема выражается в том, что за время рассмотрения предоставленных документов могут быть уточнены границы земельного участка, местоположение которых создаст их пересечение с границей населенного пункта.

Все перечисленные выше проблемы требуют неотложного решения. Более того, можно сделать вывод, что вышеуказанные проблемы стоит не решать, а предотвращать до момента возникновения. Целесообразно было бы разработать более четкую подробную инструкцию для постановки границ населенных пунктов на кадастровый учет.

Библиографический список

1. *Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 28.09.2001 (в послед. ред. от 02.08.2019 № 283-ФЗ). Доступ из справочно-правовой системы "КонсультантПлюс".*

2. *Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой – 22.12.2004 (в послед. ред. от 02.08.2019 № 294-ФЗ). Доступ из справочно-правовой системы "КонсультантПлюс".*

3. *"О государственной регистрации недвижимости" [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ: принят Гос. Думой 03.07.2015 г. (в послед. ред. от 02.08.2019 г. № 286-ФЗ) // Доступ из справочно-правовой системы "КонсультантПлюс".*

4. *"О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ: принят Гос. Думой 03.12.2004 г. (в послед. ред. от 01.05.2019 г. № 100-ФЗ). // Доступ из справочно-правовой системы "КонсультантПлюс".*

5. *Постановление Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532 [Электронный ресурс]. // Доступ из справочно-правовой системы "КонсультантПлюс".*

6. *Крассов О.И. Земельное право: Учебник / Крассов О.И. // Москва : Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2019. – с. 560.*

7. *Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Росреестр [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rosreestr.ru>, свободный. – (Дата обращения: 13.10.2019).*