

УДК 332.33

DOI: <https://doi.org/10.26456/2226-7719-2019-1-123-132>

АНАЛИЗ КОЛИЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ГРАНИЦАМИ В ПРЕДЕЛАХ КАДАСТРОВЫХ РАЙОНОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

В.В. Венчакова, Д.С. Лебедев, С.И. Казимиров

Тверской государственной технической университет, Тверь

На основе сведений публичной кадастровой карты составлены таблица и карты – схемы, содержащие информацию об общем количестве земельных участков, о количестве земельных участков с установленными границами и без установленных границ, а также о доле земельных участков с установленными границами в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) каждого муниципального образования в Тверской области с последующим анализом основных факторов, влияющих на количество земельных участков с установленными границами в ЕГРН.

Ключевые слова: Единый государственный реестр недвижимости, земельный участок, установленные границы, факторы.

В Российской Федерации государственный кадастровый учёт и государственная регистрация права осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1], которым сведения единого государственного реестра прав на недвижимость и государственного кадастра недвижимости объединены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). ЕГРН содержит достоверную информацию об объектах недвижимости. Однако в настоящее время одной из ключевых проблем является недостаток сведений об объектах недвижимости, в том числе сведений о земельных участках и их границах в ЕГРН. Речь идёт о неучтенных и ранее учтенных земельных участках в ЕГРН.

Неучтенными земельными участками считаются те участки, которые не поставлены на государственный кадастровый учет в установленном законом порядке. Такие земельные участки не имеют неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории страны кадастровый номер [1]. Причинами, когда земельный участок не поставлен на государственный кадастровый учёт, могли быть, например, изменения в законодательстве, утрата информации о государственном учете земельного участка, отсутствие сведений о земельном участке как объекте земельно-имущественных отношений [2].

Ранее учтенными земельными участками являются участки, которые подлежали государственному кадастровому учёту, но их границы на местности не устанавливались или устанавливались с

точностью ниже нормативной точности для земель определенного целевого назначения. Учет таких земельных участков осуществлялся до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». К ранее учтенным участкам относятся также объекты, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на них зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены в установленном законом порядке [3]. В результате в настоящее время в России тысячи участков не имеют точно установленных границ.

Следует отметить, что установленные границы земельного участка в соответствии с требованиями законодательства являются главным признаком, позволяющим выделить земельный участок в качестве самостоятельного объекта недвижимости. Отсутствие точных границ земельных участков может привести к определенным ограничениям при их распоряжении, к неправильному начислению налога на имущество, возникновению споров о границе с владельцами смежных земельных участков, а также к случаям мошенничества, когда, пользуясь отсутствием сведений об их точном местоположении, продают чужие земельные участки. Узнать о наличии или отсутствии сведений о границах земельных участков в ЕГРН можно на электронном сервисе «Публичная кадастровая карта» официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) [4].

По состоянию на 1 октября 2018 г. в ЕГРН содержатся сведения о 59 955 609 земельных участках. Из них более половины (32 778 304 или 54,7 %) – с установленными границами. На официальном сайте Росреестра приведен перечень регионов, которые имеют наибольшую и наименьшую долю земельных участков с установленными границами в ЕГРН. Так, к регионам с наибольшей долей земельных участков с установленными границами относятся Еврейская автономная область (97,8 %), Мурманская область (94,3 %), Санкт-Петербург (90,8 %), а с наименьшей – республика Крым (31,7 %), Костромская область (29,7 %), Кировская область (24,1 %), Магаданская область (23,3 %) [5].

В Тверской области доля земельных участков, имеющих определенные границы в ЕГРН, составляет около 50 % от общего числа земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН. Доли земельных участков с установленными границами в ЕГРН в каждом кадастровом районе Тверской области представлены в табл. 1.

Таблица 1

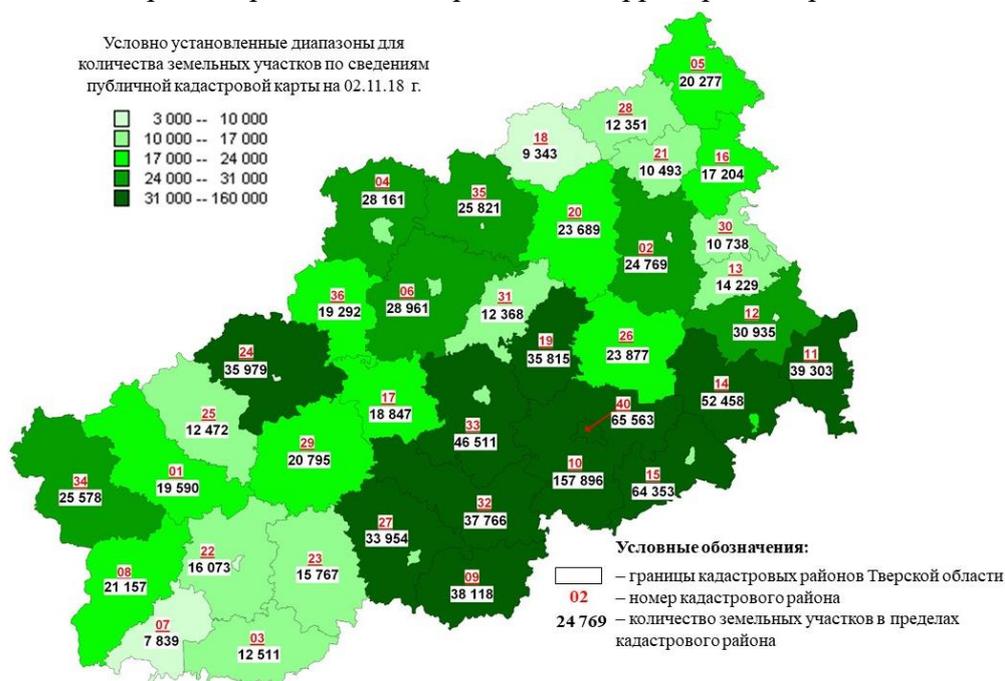
Количество земельных участков и их доля с установленным местоположением границ в ЕГРН

Номер кадастрового района	Название кадастрового района	Общее количество земельных участков	в т. ч. с границами	в т. ч. без границ	Доля земельных участков с установленными границами в ЕГРН, %
69:01	Андреапольский	19 590	10 166	9 424	52
69:02	Бежецкий	24 769	4 406	20 363	18
69:03	Бельский	12 511	7 884	4 627	63
69:04	Бологовский	28 161	9 849	18 312	35
69:05	Весьегонский	20 277	9 992	10 285	49
69:06	Вышневолоцкий	28 961	12 625	16 336	44
69:07	Жарковский	7 839	4 726	3 113	60
69:08	Западнодвинский	21 157	10 209	10 948	48
69:09	Зубцовский	38 118	23 145	14 973	61
69:10	Калининский	157 896	90 103	67 793	57
69:11	Калязинский	39 303	21 550	17 753	55
69:12	Кашинский	30 935	13 593	17 342	44
69:13	Кесовогорский	14 229	6 246	7 983	44
69:14	Кимрский	52 458	23 989	28 469	46
69:15	Конаковский	64 353	38 650	25 703	60
69:16	Краснохолмский	17 204	5 462	11 742	32
69:17	Кувшиновский	18 847	10 534	8 313	56
69:18	Лесной	9 343	3 489	5 854	37
69:19	Лихославльский	35 815	15 216	20 599	42
69:20	Максатихинский	23 689	6 820	16 869	29
69:21	Молоковский	10 493	5 756	4 737	55
69:22	Нелидовский	16 073	3 173	12 900	20
69:23	Оленинский	15 767	5 742	10 025	36
69:24	Осташковский	35 979	22 076	13 903	61
69:25	Пеновский	12 472	8 031	4 441	64
69:26	Рамешковский	23 877	10 372	13 505	43
69:27	Ржевский	33 954	14 212	19 742	42
69:28	Сандовский	12 351	4 997	7 354	40
69:29	Селижаровский	20 795	10 884	9 911	52
69:30	Сонковский	10 738	4 893	5 845	46
69:31	Спировский	12 368	6 282	6 086	51
69:32	Старицкий	37 766	16 902	20 864	45
69:33	Торжокский	45 853	16 106	29 747	35
69:34	Торопецкий	25 578	13 197	12 381	52
69:35	Удомельский	25 821	9 990	15 831	39
69:36	Фировский	19 292	7 278	12 014	38

Регион имеет наибольшую площадь территории среди всех областей Центрального Федерального округа, которая равна 84 100 квадратных километров с численностью населения на 2018 г. 1 283 873 чел. Конкурентными преимуществами Тверской области являются выгодное географическое положение, природно-рекреационный потенциал, развитая транспортная и инженерная инфраструктура, сложившийся в последние годы комфортный инвестиционный климат [6]. Однако, если рассматривать Тверскую область в пределах ее границ, то в силу того, что все административно-территориальные единицы региона имеют разные условия экономического развития, а также инвестиционный и рекреационный потенциал, то количество земельных участков, имеющих определенные границы, в разных районах отличается.

Для наглядного представления по сведениям, содержащимся в разделе «Справочные сведения» публичной кадастровой карты, были составлены карты-схемы по состоянию на 02.11.2018 г.

На рис. 1 представлена карта-схема территории Тверской области.



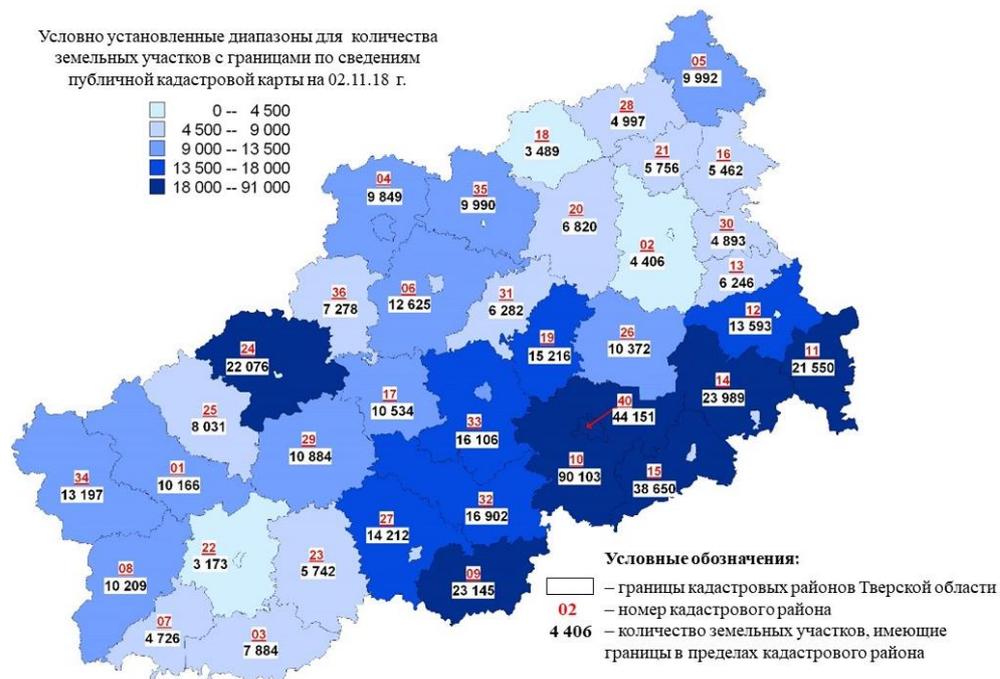
Р и с. 1. Карта-схема общего количества земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН

Территория региона (кадастровый округ) разделена на кадастровые районы. Кадастровый район включает в себя территорию административно-территориальной единицы субъекта Российской Федерации. Каждый кадастровый район окрашен оттенками зеленого цвета (от светлого оттенка до темного) в зависимости от общего

количества земельных участков (с границами и без границ), сведения о которых имеются в ЕГРН. Чем больше общее количество земельных участков в пределах кадастрового района, тем темнее оттенок зеленого цвета имеет район. Для каждой карты-схемы устанавливался свой условный диапазон. На карте-схеме каждый контур административно – территориальной единицы отмечен двухразрядным десятичным числом, задающей номер муниципального образования, входящего в состав субъекта Российской Федерации (в числителе) и количество земельных участков (в знаменателе).

На рис. 1 видно, что наибольшее количество земельных участков с границами и без границ, расположенные в пределах территории соответствующего кадастрового района, сведения о которых внесены в ЕГРН, сосредоточены в основном в юго-восточной части Тверской области. Наименьшее количество земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН, наблюдается в семи кадастровых районах (Бельский (03), Жарковский (07), Лесной (18), Нелидовский (22), Оленинский (23), Пеновский (25), Спировский (31)). Необходимо отметить, что в общее количество земельных участков, расположенных в пределах района не включалось количество земельных участков расположенных в городах: Тверь, Бежецк, Бологое, Вышний Волочек, Кашин, Кимры, Конаково, Нелидово, Осташков, Ржев, Торжок, Удомля.

На рис. 2 представлена карта-схема, показывающая количество земельных участков, имеющих определенные границы в пределах кадастрового района. Видно, что земельных участков с установленными границами в ЕГРН больше на юго-востоке и юге Тверской области (Зубцовский, Калининский, Калязинский, Кимрский, Конаковский районы), а также в Осташковском городском округе (24).



Р и с. 2. Количество земельных участков с границами, сведения о которых имеются в ЕГРН

Перечисленные административно-территориальные единицы имеют на своей территории более 21 тыс. земельных участков с установленными границами. Это говорит о том, что земельные участки этих районов пользуются большей популярностью на рынке недвижимости. Можно предположить, что количество участков, прошедших процедуру межевания, зависит и от численности населения, проживающего в этих районах. Так, согласно данным официального сайта территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тверской области, численность населения в каждом из этих районов составляет более 11 тыс. чел. По состоянию на 1 января 2018 г. в Калининском районе численность населения держится возле отметки в 49300 человек, а в Конаковском районе – и вовсе 81147 человек. Напротив, Жарковский, Бельский и, например, Кесовогорский районы малолюдны и имеют численность населения до 7700 человек, и судя по рис. 2, в этих районах количество земельных участков, имеющих определенные границы, незначительно.

Кроме того, стоит отметить, что численность населения в Бежецком, Вышневолоцком и Бологовском районах превосходит отметку в 22900 человек, однако количество земельных участков с установленными границами в ЕГРН в этих районах сравнительно небольшое, что, по-видимому, объясняется меньшей востребованностью земельных участков на рынке недвижимости. Районы Тверской области,

имеющие наибольшее количество земельных участков с определенными границами, расположены преимущественно на юго-востоке территории Тверского региона по границе с Московской областью, что можно объяснить не только близостью расположения с экономически развитым Московским регионом, но и большей востребованностью объектов недвижимости на рынке.

Кроме численности населения на количество участков, прошедших процедуру межевания может влиять близость кадастровых районов к экономически развитым субъектам Российской Федерации. Тверскую область отличает выгодное экономико-географическое «межстоличное» положение – между Москвой и Санкт-Петербургом.

Обобщающим показателем масштабов экономической деятельности в регионах является валовый региональный продукт (ВРП). Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, Московская и Вологодская области занимают лидирующие позиции в рейтинге регионов по ВРП России, что говорит об их экономическом благосостоянии. Физические лица, владея земельными участками или приобретая их в собственность в условиях роста экономической эффективности соседних регионов РФ и активного освоения земельных ресурсов, вероятно, считают необходимым определить координаты характерных точек границ своего земельного участка, чтобы избежать в будущем возможных проблем с определением границ соседних участков другими собственниками [7].

Районы Тверского региона, граничащие с Московской областью, такие как Конаковский, Калининский, Зубцовский районы, а также г. Тверь и г. Ржев лидируют по объемам переработки молока и производства молочной продукции. Эти районы по объемам переработки сырья и производства основных видов мясной продукции имеют самые высокие показатели. Кроме этого, в Твери, Ржеве, Зубцове сосредоточен внушительный производственный потенциал машиностроения. Все это говорит не только о развитой инфраструктуре и налаженном экономическом сотрудничестве и развитой инфраструктуре между Конаковским, Калининским, Кимрским районами и Московской областью, но и о том, что рассматриваемые районы являются экономически развитыми, что также оказывает влияние на количество земельных участков, прошедших процедуру кадастрового учета и регистрации прав. Так, в этих районах доля земельных участков с установленными границами составляет 60 %.

В силу своего выгодного экономико-географического положения Тверская область является регионом с особо развитой инфраструктурой, что позволяет налаживать как торговые связи, так и обеспечивать перемещение туристов из всех регионов РФ. Главные транспортные артерии области - это федеральные трассы – Москва-Санкт-Петербург и Москва-Рига, по которым и прибывает основной турпоток,

насчитывающий ежегодно, согласно ежегодной экспертной оценке Министерства экономического развития Тверской области, более 1 400 тыс. человек [8]. Таким образом, является вполне закономерным, факт наличия большого количества земельных участков, имеющих определенные границы на территории Тверской области вблизи транспортных магистралей (Конаковский, Зубцовский, Калининский районы), поскольку в данных районах велика вероятность приобретения частной собственности приезжими туристами, имеющими средний достаток.

Тверская область является регионом с большим историко-культурным и природно-рекреационным потенциалом. Рекреационными ресурсами богаты Конаковский и Калининский районы, поскольку на их территории созданы несколько масштабных рекреационных центров, таких как «Завидово», «Конаково Ривер Клуб», проект «Тверь Marina». Комплекс «Завидово» является единственной в ЦФО экономической зоной туристско-рекреационного типа, предназначенной для привлечения частных инвестиций и создания комплексного всесезонного курорта мирового уровня. Следует выделить Осташковский городской округ, на его территории находится широко известное оз. Селигер с не менее известной Нило-Столобенской пустыней, куда ежегодно направляется огромное количество путешественников и желающих отдохнуть на лоне природы.

Проанализировав вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что в настоящее время в Тверской области, как и в Российской Федерации в целом, половина земельных участков, внесенных в ЕГРН не имеют установленных границ. Можно предположить, что на существующую ситуацию и на будущее увеличение количества земельных участков с установленными границами влияют одновременно экономический потенциал соседних регионов, экономико-географическое положение региона, торговые и туристические пути, историко-культурное наследие, а также близость к городам федерального назначения. Действенным механизмом уточнения границ земельных участков является активизация комплексных кадастровых работ. Для государства такие работы важны в первую очередь для правильного формирования налоговой базы и совершенствования земельно-имущественных отношений, а для региональных властей комплексные кадастровые работы - важный инструмент территориального планирования, наполнения бюджетов и повышения инвестиционной привлекательности своего района, города или поселка.

Список литературы

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: от 13.07.2015 г. № 218 – ФЗ:

- последняя редакция // Консультант Плюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант плюс». – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 28.11.2018).
2. Границы земельного участка не установлены. Особенности законодательства [Электронный ресурс]/ офиц.сайт //PrimeLegalLLC — 2018 - Режим доступа: <https://primelegal.ru/publication/granicy-zemelnogo-uchastka-ne-ustanovleny-osobennosti-zakonodatelstva/> (дата обращения: 27.11.2018).
 3. Порядок внесения сведений в ЕГРН о ранее учтенных объектах недвижимости.[Электронный ресурс]/ офиц.сайт //Росреестр — 2018 - Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/press/news/poryadok-vneseniya-svedeniya-v-egrn-o-ranee-uchtennykh-obektakh-vedvizhimosti/> (дата обращения: 27.11.2018).
 4. Публичная кадастровая карта. [Электронный ресурс]/ офиц.сайт //Росреестр — 2018 - Режим доступа: <https://rosreestr.ru>. (дата обращения: 27.11.2018).
 5. За три квартала прирост земельных участков с установленными границами в ЕГРН составил 5,4% [Электронный ресурс]/ офиц.сайт //Росреестр — 2018 - Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/press/news/za-tri-kvartala-prirost-zemelnykh-uchastkov-s-ustanovlennymi-granitsami-v-egrn-sostavil-5-4/> (дата обращения: 27.11.2018).
 6. Раздел «О регионе» [Электронный ресурс]/ офиц.сайт //Тверская торгово-промышленная палата — 2018 - Режим доступа: <http://tver.tpprf.ru/ru/region/investpotential.php>(дата обращения: 27.11.2018).
 7. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2017:P32 Стат.сб./Росстат. – М., 2017. – 1402 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/region/reg-pok17.pdf. (дата обращения: 27.11.2018).
 8. Раздел «Туризм и отдых» [Электронный ресурс]/ офиц.сайт //Правительство Тверской области — 2018 - Режим доступа: <https://тверскаяобласть.пф/tverskaya-oblast/turizm-i-otdykh/obshchie-svedeniya/> (дата обращения: 01.12.2018).

**THE NUMBER OF PLOTS OF LAND WITH DEFINED
BOUNDARIES WITHIN THE CADASTRAL DISTRICT OF TVER
REGION**

V.V. Venchakova, D.S. Lebedev, S.I. Kazimirov

Tver State technical University, Tver

On the basis of data of the public cadastral map the table and schematic maps containing information on total number of the land plots, on the number of the land plots with the established borders and without the established borders and also about a share of the land plots with the established borders in the Unified state register of the real estate of each municipal unit in the Tver region with the subsequent analysis of the major factors affecting the number of the land plots with the established borders in EGRN are made.

Keywords: *The unified state register of the real estate, the land plot, the established borders, factors.*

Об авторах:

ВЕНЧАКОВА Виктория Викторовна – магистрант 1-го курса кафедры геодезии и кадастра ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», г. Тверь. E-mail: nearthesun1996@mail.ru

ЛЕБЕДЕВ Дмитрий Сергеевич – студент 4-го курса кафедры конструкций и сооружений ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», г. Тверь. E-mail: lebedevdiman97@yandex.ru

КАЗИМИРОВ Сергей Игоревич – студент 3-его курса кафедры конструкций и сооружений ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», г. Тверь. E-mail: kazimirow97@mail.ru