

Картография, ГИС

УДК 338.24

DOI: <https://doi.org/10.26456/2226-7719-2019-2-113-119>

ГЕОПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ДАННЫЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ИХ ЗНАЧИМОСТЬ И ОСОБЕННОСТИ ВНЕСЕНИЯ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ

В.В. Крылова, О.С. Лазарева

Тверской государственной технической университет, Тверь

В статье рассматриваются понятие и значимость геопространственных данных о местоположении границ населенных пунктов, а также, освещены правовые аспекты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении границ населенных пунктов в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

***Ключевые слова:** геопространственные данные, Единый государственный реестр недвижимости, населенные пункты, реестр границ.*

В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) информация, в частности, геопространственные данные о границах населенного пункта относятся к разряду основной, и является обязательной в процессе процедуры регистрации земельного участка в качестве территории населенного пункта. Органы государственного и муниципального управления для осуществления соответственно надзора или контроля над использованием подведомственной им территории должны точно знать местоположение каждого объекта и выполняемые ими функции [4].

В общем, широком смысле, под геопространственными данными следует понимать любую информацию, определяющую точное географическое местоположение объектов и их границ на земной поверхности. Хранится эта информация в виде пространственных (координаты) и атрибутивных (описательные сведения) данных об объекте. В частности, к геопространственным данным о местоположении границ населенных пунктов следует отнести: координаты характерных (поворотных) точек границ территории населенного пункта, а также описание прохождения границ по земной поверхности. Визуализация данной информации осуществляется посредством применения ГИС-технологий в виде карт (планов) и описания к ним.

Информация о границах населенных пунктов позволяет предотвратить споры о правах, возникающие между землепользователями, решить вопросы об устранении пересечений границ участков земель других категорий с границами населенных пунктов и территориальных зон. Кроме этого, наличие в ЕГРН полной, актуальной и, главное, достоверной информации является основой для эффективного управления земельными ресурсами, повышения инвестиционной привлекательности региона, предотвращения нарушений земельного законодательства [5].

Важную роль в системе ведения и наполнения Единого государственного реестра недвижимости информацией о границах населенных пунктов играет межведомственное информационное взаимодействие органов государственной власти и местного самоуправления, а также других ведомств с органом регистрации прав. Внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации недвижимости). Порядок направления документов определен Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532.

Установлением или изменением границ населенных пунктов является утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, в котором отображены границы населенных пунктов [1]. Статьей 32 Закона о регистрации недвижимости предусмотрено, что в случае принятия решений об установлении или изменении границ населенных пунктов, органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы для внесения этих сведений в ЕГРН. Они предоставляются в электронном виде в формате XML и заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа [2].

Согласно части 18.1 статьи 32 Закона о регистрации недвижимости обязательным приложением к документам (содержащимся в них сведениям) являются подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек их границ [2]. Графической формой сведений о местоположении границ населенного пункта является карта (план) объекта землеустройства (рис.1).

Представляемые в электронном виде в формате XML материалы по описанию границ населенных пунктов, используемых для формирования XML-документов при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости должны соответствовать приказу Федеральному службы

государственной регистрации, кадастра и картографии от 15.09.2016 г. №П/0465 «О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 г. «П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде». Следует отметить, что сведения о границах населенных пунктов вносятся в ЕГРН в течение 15 рабочих дней с даты поступления документов.

Однако, несмотря на, казалось бы, правильность и точность существующих и вновь внесенных геопространственных данных в виде координат или сведений по описанию границ населенных пунктов, зачастую возникают противоречия в сведениях при синхронизации государственных реестров имеющих данную информацию. В целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель, Федеральным законом от 29.07.2017 № 280-ФЗ внесены существенные изменения в действующее законодательство.



Р и с. 1. Карта (план) границы населенного пункта

Используемые условные обозначения:

- Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности.
- Существующая граница кадастрового квартала
- Существующая граница земельного участка
- Вновь образованная часть контура, сведения о которой достаточны для определения её местоположения
- Вновь образованная часть контура, совпадающая с существующей границей кадастрового квартала

Расширен список оснований, при которых органом регистрации прав направляется уведомление о невозможности внесения сведений в ЕГРН. Теперь при выявлении пересечения границ населенного пункта, в отношении которого поступили документы для внесения в ЕГРН, с границами земельных участков, муниципального образования, территориальной зоны, органу власти будет направлено уведомление о невозможности внесения сведений. Исключением является случай, когда границы населенного пункта могут быть изменены путем приведения в соответствие с границами земельного участка, границы которого установлены и содержатся в ЕГРН. Изменения вносятся только при условии, что 75 и более процентов площади земельного участка находится в границах населенного пункта [3]. Если граница населенного пункта является смежной с границей лесничества, лесопарка, то указанные границы изменяются одновременно. Такие изменения вносятся в течение пяти рабочих дней со дня выявления пересечения. После внесения изменений орган регистрации прав уведомляет об этом орган власти, который направил документы.

Наиболее значимой ступенью проверки границ населенного пункта для внесения сведений в ЕГРН является пространственный анализ данных в программном комплексе ФГИС ЕГРН. На данном этапе программа проводит такие проверки как: проверка топологической корректности, пересечение границ населенных пунктов, проверка границ населенного на пересечение с ЗУ, проверка границ населенного пункта на пересечение с границами между субъектами РФ и проверка попадания границы в кадастровый район (рис. 2).



Р и с. 2. Пример пространственного анализа данных границ населенного пункта в программном модуле ФГИС ЕГРН

В соответствии с пунктом 6 статьи 34 Федерального закона № 218 - ФЗ в течение 15 дней со дня внесения сведений в ЕГРН о местоположении границ населенного пункта входящие в данный населенный пункт земельные участки относятся к категории земель населенного пункта в случае, если согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельные участки, находящиеся в соответствии с описанием местоположения их границ в границах населенного пункта, отнесены к иной категории земель [3].

Таким образом, минимальный перечень материалов и документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН о местоположении границ населенного пункта включает в себя:

- Выкопировка из генерального плана населенного пункта;
- Карта (план) границ населенного пункта;
- Координатное описание границ;
- Решение об утверждении Генерального плана сельского поселения;
- Решение о внесении изменений в Генеральный план муниципального образования;
- Решение о назначении на должность Главы Администрации соответствующего сельского поселения;
- Выкопировка из перечня земельных участков, которые включаются в границы населенного пункта.

После внесения сведений о границах населенного пункта в ЕГРН, данные об их местоположении приобретают доступный характер и отображаются на публичной кадастровой карте, размещенной на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.ru (рис. 3).



Р и с. 3. Пример отображения границ населенного пункта на публичной кадастровой карте

Между тем, отсутствие, либо не корректность сведений о границах населенного пункта в реестре недвижимости создаёт неудобства всем участникам имущественных отношений. К примеру, проблемы могут возникнуть как в области регулирования земельных отношений, касающихся предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, размещения объектов капитального строительства, так и при определении налогооблагаемой базы. Кроме того, потенциальные покупатели не могут оценить месторасположение объекта недвижимости, тем самым возрастают риски, связанные с совершением сделок.

Еще раз подчеркнем, что наличие в реестре недвижимости актуальных и достоверных сведений о границах населенных пунктов позволит сократить сроки постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет, и повысить качество регистрационного процесса. Кроме этого, информация полезна и ценна тогда, когда поступает, обрабатывается, интерпретируется и используется вовремя, а именно, когда возникает необходимость в принятии того или иного решения [6].

Список литературы

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, статья 84 «Порядок установления или изменения границ населенных пунктов» [Электронный ресурс]// КонсультантПлюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс». – [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ, статья 32 «Правила направления документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия» // КонсультантПлюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс». – [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ, статья 34 «Правила внесения в ЕГРН сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия» // КонсультантПлюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс». – [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
4. Артемьев А.А., Лазарева О.С. Применение геоинформационных систем в современных условиях: основные достоинства и перспективы развития // Вестник Тверского государственного университета. Серия: География и геоэкология. 2016. № 2. С. 231–239.

5. Лазарева О.С. Информационное обеспечение процесса управления земельными ресурсами региона // Вестник Тверского государственного технического университета. Серия: Науки об обществе и гуманитарные науки. 2014. № 1. С. 90–94.

6. Лазарева О.С. Геоинформационные технологии в управлении земельными ресурсами региона // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2014. № 6 (114). С. 35–39.

GEOSPATIAL DATA ON THE LOCATION OF THE HUMAN SETTLEMENTS BOUNDARIES, THEIR SIGNIFICANCE AND PECULIARITIES OF INCORPORATION INTO THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE

V.V. Krylova, O.S. Lazareva

Tver State Technical University, Tver, Russia

The article deals with the concept and importance of geospatial data on the location of the boundaries of settlements, as well as the legal aspects of entering into the Unified state register of real estate information about the location of the boundaries of settlements in the order of interdepartmental information exchange.

Keywords: geospatial data, unified state register of real estate, settlements, register of borders.

Об авторах:

КРЫЛОВА Валерия Викторовна – студентка магистратуры кафедры геодезии и кадастра Тверского государственного технического университета, e-mail: valerochka.krylov96@mail.ru.

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра Тверского государственного технического университета, e-mail: Lazos_tvgu@mail.ru.