



МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ MELIORATION, RECULTIVATION AND LAND PROTECTION

УДК 332.745

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2022-6-2-74-82>

Основные проблемы установления границ территориальных зон

Овчинникова Н. Г., Гурьева А. С.

Донской государственный технический университет (г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация)

Для поддержания актуальности данных ЕГРН необходимо постоянное обновление информации о новых образуемых земельных участках, а также границах муниципальных образований и территориальных зон. Как следствие, проблема информационной наполняемости реестра недвижимости является весьма актуальной. В данной статье рассмотрены основные проблемы, возникающие при внесении в ЕГРН сведений о границах территориальных зон, а также обозначены основные пути их решения. Представлена нормативно-правовая основа для внесения сведений о границах территориальных зон.

Ключевые слова: территориальные зоны, ЕГРН, граница, зонирование, недвижимое имущество.

Для цитирования: Овчинникова, Н. Г. Основные проблемы установления границ территориальных зон / Овчинникова Н. Г., Гурьева А. С. // Экономика и экология территориальных образований. — 2022. — Т. 6, № 2. — С. 74–82. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2022-6-2-74-82>

The main problems of establishing the boundaries of territorial zones

Ovchinnikova N. G., Guryeva A.S.

Don State Technical University (Rostov-on-Don, Russian Federation)

To keep the data up-to-date, it is necessary to constantly update information about newly formed land plots, as well as the boundaries of municipalities and territorial zones. As a consequence, the problem of the information content of the EGRN is relevant.

In this article, it is necessary to identify the main problems that arise when entering information about the boundaries of territorial zones into the EGRN, as well as to identify the main solutions. The regulatory framework for entering information about the boundaries of territorial zones is also considered.

Keywords: territorial zones, EGRN, border, zoning, real estate.

For citation: N. G. Ovchinnikova, A. S. The main problems of establishing the boundaries of territorial zones. Economics and ecology of territorial formations. — 2022. — Vol. 6, no. 2. — pp. 74–82. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2022-6-2-74-82>

Введение. Единый государственный реестр недвижимости, как современный информационный ресурс Российской Федерации о недвижимом имуществе, в течение последних лет постоянно совершенствуется и унифицируется. Полнота сведений ЕГРН является важнейшим

фактором в урегулировании возникающих земельных споров, в информационном обеспечении системы налогообложения, а также в осуществлении государственного надзора за состоянием и использованием земельного фонда РФ [1–2].

Для поддержания актуальности данных необходимо постоянное обновление информации о новых образуемых земельных участках, а также границах муниципальных образований и территориальных зон. Поэтому вопрос информационной наполняемости ЕГРН не теряет своей актуальности.

Основная часть. Одной из главных проблем в сфере кадастровой деятельности является неполнота информационной базы объектов недвижимости при ведении Единого государственного реестра недвижимости. Множество земельных участков используется не по назначению, что приводит к неэффективной эксплуатации объектов недвижимости и недостоверности сведений, содержащихся в ЕГРН. Поэтому и возникает актуальная проблема, связанная с внесением сведений в ЕГРН о границах территориальных зон [3–8].

Эффективное управление территорией невозможно без достоверных и актуальных сведений. Отнесение земельных участков к той или иной территориальной зоне играет важную роль при определении их целевого назначения. Большое количество проблем, возникающих при внесении сведений о границах территориальных зон, связано с наличием ошибочных и противоречивых сведений в ЕГРН. Отсутствие сведений о точном местоположении земельных участков приводит к пересечению территориальных зон.

Известно, что основной функцией территориальных зон выступает установление вида разрешенного использования территории. В правилах землепользования и застройки установлены границы территориальных зон, а также градостроительные регламенты. Главной целью установления границ территориальных зон является обеспечение рационального использования, а также сохранности особо ценных земель, что позволяет обеспечить высокую эффективность эксплуатации земель [9].

Стремительные темпы развития территорий обуславливают важность подготовки описания местоположения границ территориальных зон. Подготовка координатного описания местоположения границ территориальных зон осуществляется в соответствии с формой, установленной приказом Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2018 года № 650.

Сведения о границах территориальных зон вносятся в ЕГРН после подготовки координатного описания местоположения границ территориальных зон. Для подготовки координатного описания местоположения границ территориальных зон используют правовые документы, а также картографический материал, ортофотопланы и сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. Документы — основания для подготовки территориальных зон и документы, необходимые для сдачи сведений в формате XML, представлены на рис. 1.

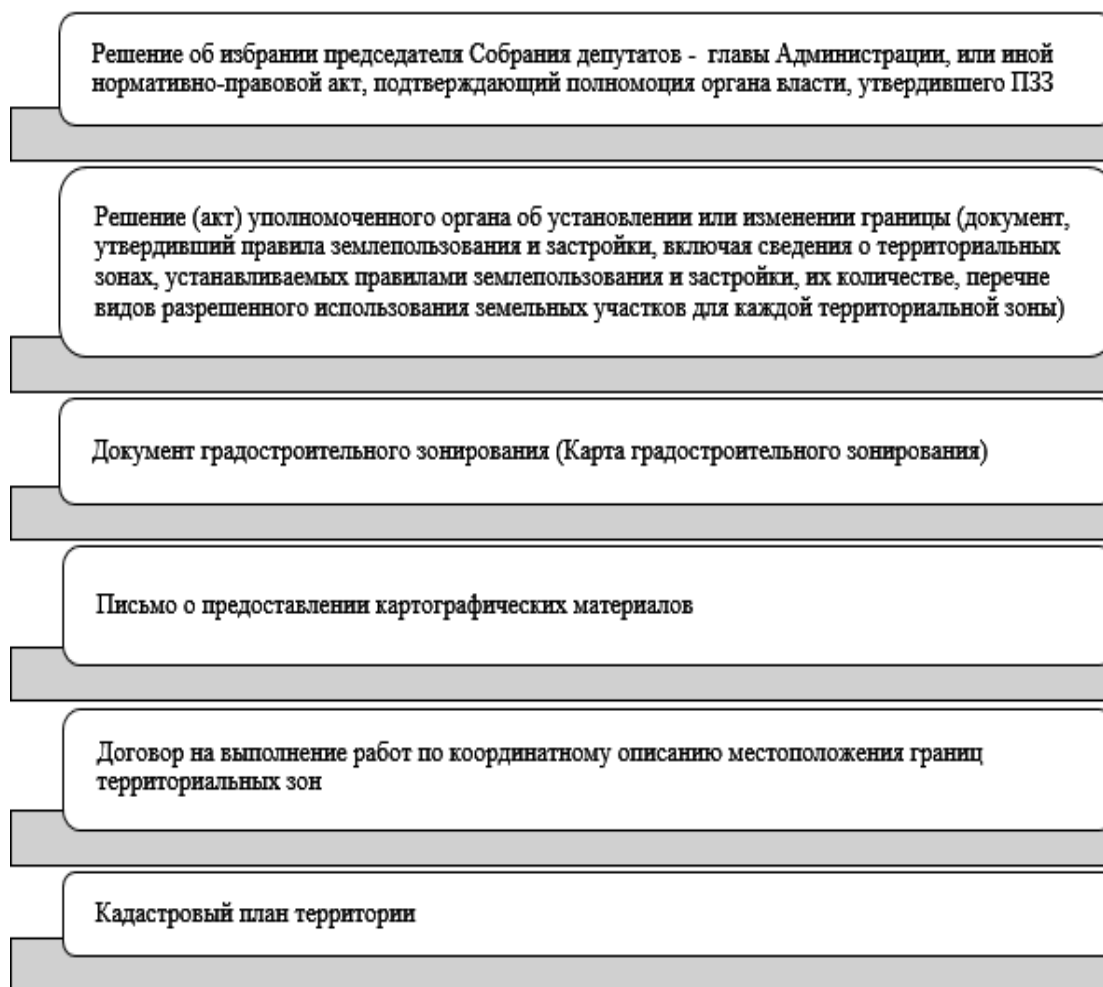


Рис. 1. Документы — основания для подготовки описания местоположения границ территориальных зон

Для установления границ территориальных зон формируются электронные документы, которые создаются в формате XML, обеспечивающем считывание и контроль за содержащимися в них данными. Направляемые для внесения в ЕГРН документы должны быть подписаны электронно-цифровой подписью лица, подготовившего документы, и лица, принявшего решение об утверждении ПЗЗ [10–12].

В соответствии с установленным законодательством порядком орган регистрации в срок не позднее 15 рабочих дней вносит сведения, если в ходе проверки не были выявлены нарушения, которые не позволяют внести данные в ЕГРН.

На данный момент выявляется множество проблем, которые возникают при установлении границ территориальных зон. Такие проблемы обусловлены недостаточностью или недостоверностью сведений, содержащихся в ЕГРН.

К самым распространённым проблемам, возникающим при установлении границ территориальных зон можно отнести следующие:

1. Земельные участки поставлены с реестровой ошибкой.

Самой распространённой причиной, снижающей эффективность внесения координатных сведений о границах территориальных зон, являются реестровые ошибки. Возникновение

их обусловлено наложением друг на друга границ земельных участков и связано соответственно с неправильным определением границ земельных участков. Пример реестровой ошибки представлен на рис. 2.

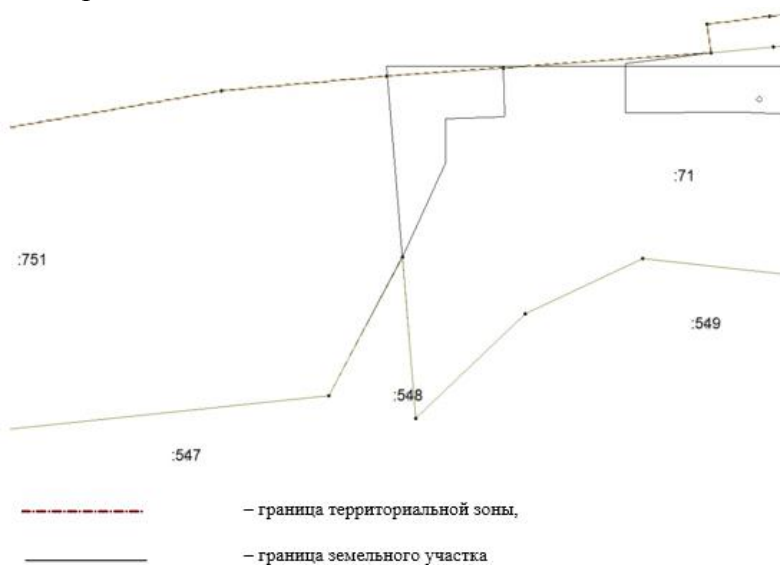


Рис. 2. Пример реестровой ошибки

На рисунке представлено наложение двух земельных участков, в результате которого выявляется пересечение территориальной зоны с земельным участком, препятствующее внесению сведений о границах территориальных зон в ЕГРН.

Данные ошибки в большинстве случаев возникают в приграничных зонах муниципальных образований, что обусловлено разными системами координат, принятыми на территории. Стоимость допущенных ошибок и их исправления точно не просчитана на сегодняшний день.

Реестровая ошибка может возникнуть и вследствие ошибки, допущенной в документе-основании, а также при осуществлении кадастровых работ в ходе определения характерных точек границ земельного участка. Варианты исправления такой реестровой ошибки представлены на рис. 3.

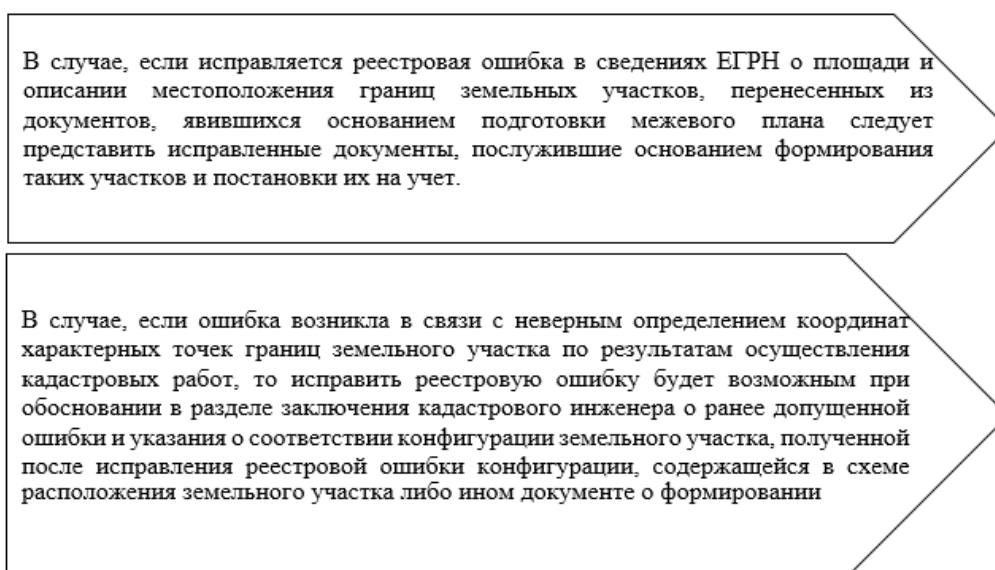


Рис. 3. Варианты исправления реестровой ошибки

Исправление реестровых ошибок является трудозатратным и дорогим процессом, требующим проведения повторных кадастровых работ и привлечения специалистов.

2. Участки поставлены с неправильной точностью (значения средней квадратической погрешности определения координат характерных точек границ земельных участков указаны неверно) или не исправны. Вследствие выявления данной проблемы возникают случаи пересечения границ территориальных зон с границами земельных участков, сведения о которых внесены с неточностями в ЕГРН, они влекут за собой сложности установления границ территориальных зон. Значения точности в соответствии с категориями земель представлены на рис. 4.

№ п/п	Категория земель и разрешенное использование земельных участков	Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, не более, м
1	Земельные участки, отнесенные к землям населенных пунктов	0,10
2	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства	0,20
3	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, указанных в пункте 2	2,50
4	Земельные участки, отнесенные к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения	0,50
5	Земельные участки, отнесенные к землям особо охраняемых территорий и объектов	2,50
6	Земельные участки, отнесенные к землям лесного фонда, землям водного фонда и землям запаса	5,00
7	Земельные участки, не указанные в пунктах 1—6	2,50

Рис. 4. Значения точности определения координат характерных точек границ земельных участков

Для устранения данной ошибки необходимо провести повторное межевание земельного участка, также следует проверить приборы и устранить неисправности.

3. Пересечение территориальных зон с границами населённых пунктов. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ границы территориальных зон могут устанавливаться по границам, представленным на рис. 5.



Рис. 5. Границы, по которым определяются территориальные зоны

В случае выявления пересечений необходимо выровнять границу территориальной зоны по границе населенного пункта.

4. Границы населенных пунктов пересекаются с границами лесничества. В данном случае невозможно внести сведения о границе территориальной зоны, которая установлена по границе населенного пункта, так как необходим перевод зоны лесничества в земли населенных пунктов.

На рис. 6 представлен пример пересечения границы населенного пункта с зоной лесничества. В результате данного пересечения невозможно внести сведения в ЕГРН о границе территориальной зоны.

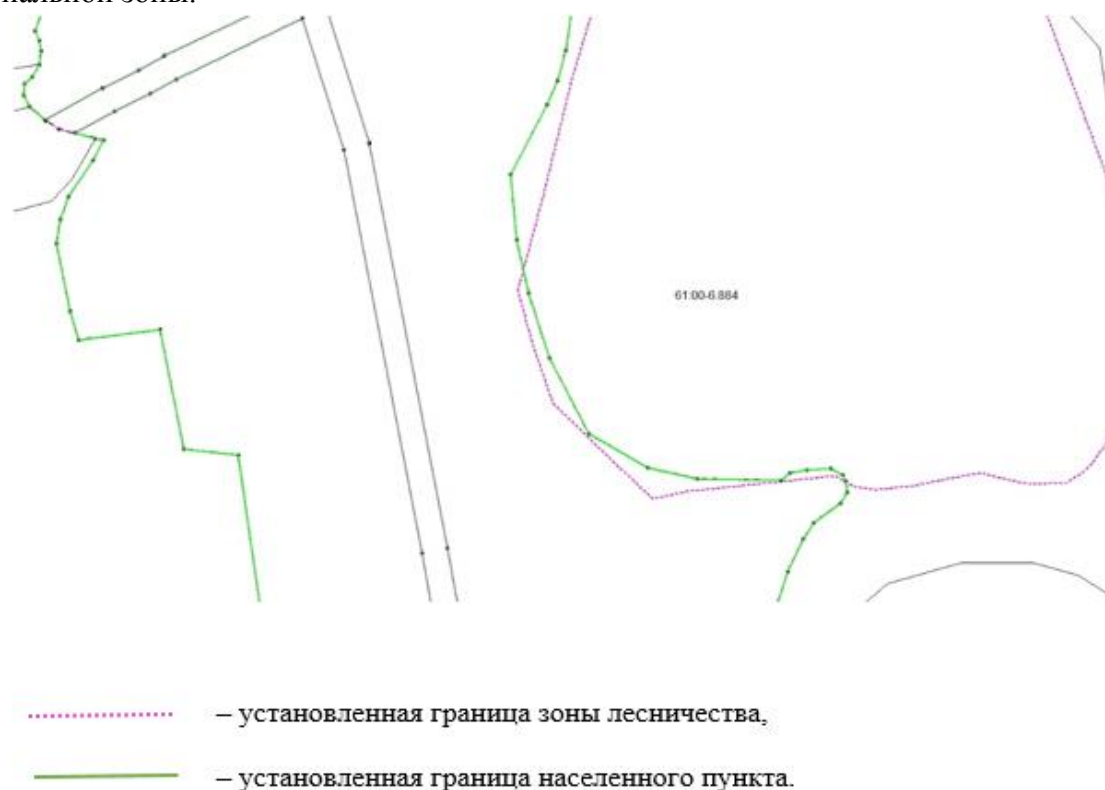


Рис. 6. Пример пересечения границ населенных пунктов с границами лесничества

В первую очередь необходимо представить основания для перевода зоны лесничества. Исправление данной ошибки является долговременным и трудоемким.

5. Постановка на учет новых земельных участков. Еще одной проблемой, возникающей при установлении границ территориальной зоны, выступает постановка на учет новых земельных участков. В данном случае необходимо внесение изменений в правила землепользования и застройки [13–15].

Корректировки вносятся в карту градостроительного зонирования в соответствии с порядком, установленным статьей 33 Градостроительного кодекса РФ, в которой отражены основные положения по внесению изменений в ПЗЗ.

6. Ошибки с земельными участками после выдела части земельного участка с сохранением границ (рис. 7). В соответствии со статьей 85 Земельного кодекса РФ границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

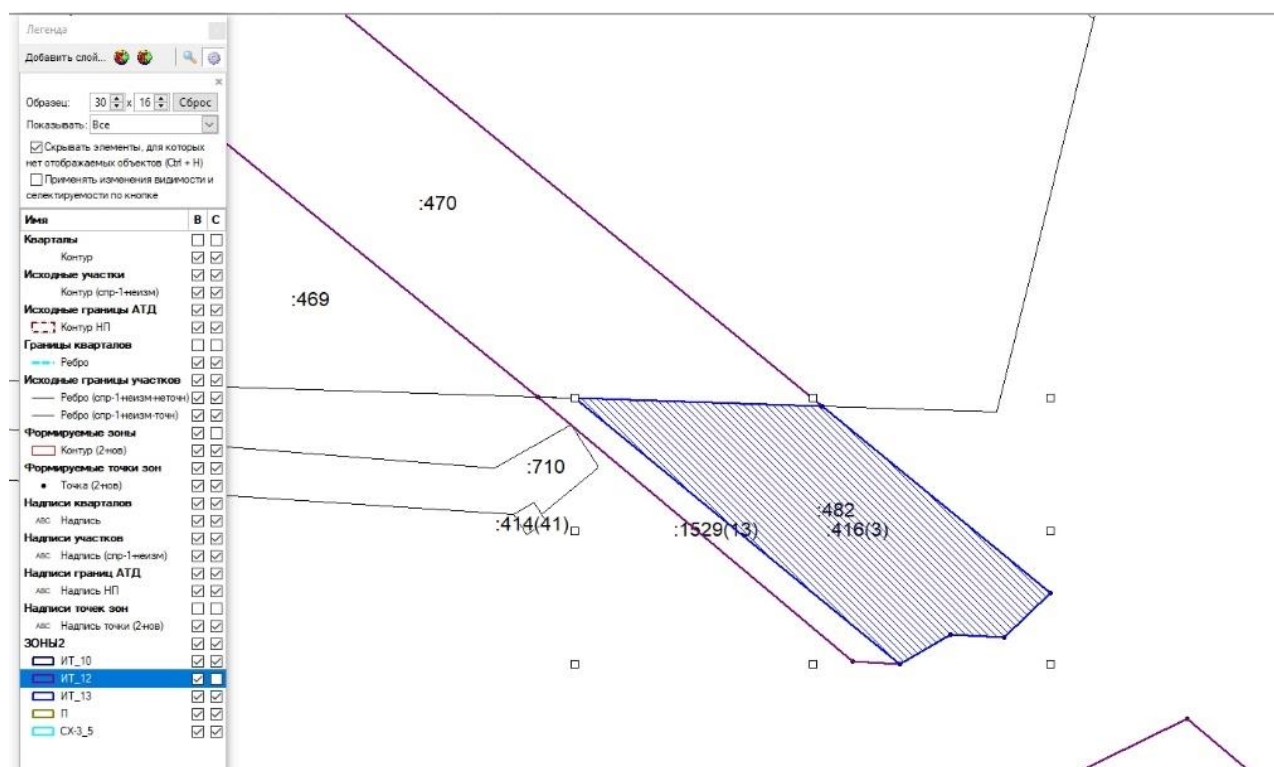


Рис. 7. Пример ошибки после выдела части земельного участка с сохранением границ

В данном случае внесение сведений о границе территориальной зоны невозможно, так как в результате образован один земельный участок с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен в измененных границах, но право собственности на новый участок не было зарегистрировано.

Данная проблема вызвана тем, что многоконтурный участок находится в разных территориальных зонах, что противоречит приведенной выше статье ЗК. Необходимо актуализировать сведения и установить право собственности на выделенный участок.

Заключение. Таким образом, установление границ территориальных зон является важной задачей, позволяющей разрешить споры, возникающие между правообладателями земельных участков. Достоверная информация о местоположении границ территориальных зон дает возможность устранить проблему пересечения границ земельных участков и населенных пунктов.

Также необходимо разработать ряд мероприятий по комплексному исправлению реестровых ошибок, для повышения эффективности подготовки координатного описания территориальных зон.

Предлагаемые решения позволят существенно снизить вероятность ошибок при составлении проектов границ территориальных зон и повысить достоверность и актуальность информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.

Библиографический список

1. Овчинникова, Н. Г. Организация рационального использования земельных ресурсов при территориальном планировании муниципальных образований / Н. Г. Овчинникова, В. В. Шмакова // Экономика и экология территориальных образований. — 2017. — № 4. — С. 80–90.

2. Овчинникова, Н. Г. Территориально-градостроительное развитие Ростовской области в современных условиях / Н. Г. Овчинникова // Строительство и архитектура-2015 : материалы международной научно-практической конференции. — Ростов-на-Дону, 2015. — С. 241–242.
3. Овчинникова, Н. Г. Ответственность кадастрового инженера в сфере земельно-имущественных отношений / Н. Г. Овчинникова, Е. С. Шумкова // Экономика и экология территориальных образований. — 2015. — № 3. — С. 36–39.
4. Овчинникова, Н. Г. Формирование и развитие природно-территориальных комплексов в аграрном природопользовании / Н. Г. Овчинникова, Н. В. Алиева, Н. А. Асанова // Научное обозрение. — 2014. — № 10–3. — С. 736–738.
5. Овчинникова, Н. Г. Оценка производственного потенциала сельскохозяйственных предприятий / Н. Г. Овчинникова, С. Н. Гончарова // Интернет-журнал Науковедение. — 2012. — № 3 (12). — С. 112.
6. Овчинникова, Н. Г. Основные социо-эколого-экономические свойства земли и их влияние на регулирование использования земельных ресурсов / Н. Г. Овчинникова // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Серия: Социально-экономические науки. — 2011. — № 4. — С. 117–122.
7. Овчинникова, Н. Г. Разработка и принятие проектных решений по организации рационального использования земельных ресурсов / Н. Г. Овчинникова // Известия Ростовского государственного строительного университета. — 2011. — № 15. — С. 225–230.
8. Овчинникова, Н. Г. Организационно-правовые формы хозяйствования в современных условиях / Н. Г. Овчинникова, А. С. Чешев // Инженерный вестник Дона. — 2011. — № 1 (15). — С. 279–288.
9. Овчинникова, Н. Г. Эколого-экономические аспекты формирования и оценки земельных участков в новых условиях хозяйствования / Н. Г. Овчинникова, А. С. Чешев, В. В. Поляков // Terra Economicus. — 2009. — Т. 7. — № 2–3. — С. 133–136.
10. Овчинникова, Н. Г. Формирование экономического механизма экологизации использования и охраны природных ресурсов / Н. Г. Овчинникова, А. С. Чешев // Известия Ростовского государственного строительного университета. — 2010. — Т. 1. — № 14 (14). — С. 185–191.
11. Ovchinnikova N., Vodolazskaya T. Challenges and perspectives for rural development // В сборнике: E3S Web of Conferences. 14th International Scientific and Practical Conference on State and Prospects for the Development of Agribusiness, INTERAGROMASH 2021. Rostov-on-Don, 2021. С. 06007.
12. Ovchinnikova N., Aliyeva N., Petrova I. Principles and methodological approaches to efficient use of land // В сборнике: E3S Web of Conferences. 14th International Scientific and Practical Conference on State and Prospects for the Development of Agribusiness, INTERAGROMASH 2021. Rostov-on-Don, 2021. С. 06008.
13. Ovchinnikova N., Aliyeva N., Petrova I. Integrated approach to area development, preservation and protection of natural landscape // В сборнике: IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. Сер. "Fundamental and Applied Scientific Research in the Development of Agriculture in the Far East, AFE 2021 - Papers" 2021. С. 042029.

14. Ovchinnikova N. Analysis of sustainable development of rural areas in Russia: results, challenges and solutions // В сборнике: E3S Web of Conferences. 8. Сер. "Innovative Technologies in Science and Education, ITSE 2020" 2020. С. 14002.

15. Ovchinnikova N.G. Analysis of territorial planning and prospects for further development of urban districts and settlements in Rostov region // В сборнике: MATEC Web of Conferences. 2017. С. 01004.

Об авторах:

Овчинникова Наталья Геннадьевна, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), кандидат экономических наук, доцент, donong160875@yandex.ru

Гурьева Алёна С., магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), gurieva.aliona@yandex.ru

Authors:

Ovchinnikova, Natalya G., associate professor, the department of «Economics of Nature Management and Cadastre», Don State Technical University, (1, Gagarin Square, Rostov-on-Don, 344003, RF), associate professor, Ph.D. in Economics, donong160875@yandex.ru

Guryeva A. S., master degree student, the Department of «Environmental Economics and cadaster» Don State Technical University, (1, Gagarin Square, Rostov-on-Don, 344003, RF), gurieva.aliona@yandex.ru