

Р.Р. Файзуллин, З.А. Ахтариева
R. R. Fayzullin Z. A. Akhtarieva
Э.И.Галеев, E.I.Galeev

ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ, Уфа, Россия
FSBEI HE Bashkir SAU, Ufa, Russia

НАЦИОНАЛЬНАЯ СИСТЕМА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ.

ПРОБЛЕМЫ ПОЛНОТЫ И КАЧЕСТВА СВЕДЕНИЙ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ (ЕГРН).

NATIONAL SPATIAL DATA SYSTEM. PROBLEMS WITH THE
COMPLETENESS AND QUALITY OF INFORMATION IN THE UNIFIED
STATE REGISTER OF REAL ESTATE (USRRE).

Аннотация: В данной статье рассматриваются вопросы повышения результативности государственных услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество, с акцентом на доступность этих услуг в цифровом формате.

Abstract: This article discusses the issues of improving the efficiency of public services in the field of cadastral registration and registration of rights to immovable property, with a focus on the availability of these services in digital format.

Ключевые слова: Государственная программа, недвижимое имущество, электронные сервисы, право собственности.

Keywords: State program, real estate, electronic services, ownership rights.

В рамках исполнения Перечня поручений по вопросам реализации государственной программы "Национальная система пространственных данных", утвержденного Президентом Российской Федерации №Пр-1424 от 11.08.2022, в июне 2022 года Председатель Правительства Российской Федерации Михаил Мишустин подписал положение о создании Государственной информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных».

В 2024 году на территории Республики Башкортостан начал работу геоинформационный портал «Национальная система пространственных данных» (далее – НСПД) – это глобальный проект всероссийского масштаба,

который собирает воедино множество разрозненных информационных систем по земле и недвижимости как федерального, так и регионального уровней.

Основными целями проекта являются:

1. Создание цифрового отечественного геопространственного обеспечения (переход на отечественное программное обеспечение с метрически точными пространственными данными);

2. Достижение «цифровой зрелости» в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

3. Повышение качества государственных услуг по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в том числе в связи с доступностью государственных услуг в электронном виде;

4. Обеспечение полноты и качества сведений в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

В результате сведения о земле и недвижимости, в том числе, о правах и кадастровой оценке, а также пространственные данные объединяются на одной цифровой платформе. Объединение всех имеющихся информационных систем и ресурсов повышает эффективность использования земель и объектов недвижимости, упрощает процессы сбора данных и принятия управленческих решений, позволяет более комплексно подходить к вопросам территориального планирования, пространственного развития, проектирования, строительства объектов, а в целом запуск этой единой цифровой платформы ускоряет и упрощает получение государственных услуг в сфере недвижимости как для бизнеса, так и для граждан.

Государственная программа НСПД должна заработать в полном объеме на всей территории Российской Федерации к концу 2030 года, однако Республика Башкортостан участвует в качестве пилотного региона и реализация данной государственной программы определена к 01.01.2027. Это позволяет региональным и муниципальным органам власти Башкортостана использовать новые сервисы и принимать управленческие решения на основе

полных и точных данных в сфере земли и недвижимости. Если говорить о гражданах и о бизнесе, то для них на базе НСПД создаются новые цифровые сервисы, увеличивается доля электронных услуг по кадастровому учету и регистрации прав, в связи с чем сокращается срок оказания данных услуг.

В целях внедрения НСПД на сегодняшний день решается задача по созданию полного и точного реестра недвижимости (ЕГРН) об объектах недвижимости и их владельцах.

По состоянию на 1 сентября 2025 года на территории городского округа город Уфа на государственном кадастровом учете стоят 917 560 объектов недвижимости, из них 95% объектов с зарегистрированными правами в ЕГРН, оставшиеся 5% объектов недвижимости (порядка 42 тыс.) не имеют зарегистрированных в ЕГРН прав, из них:

- 1) 9 129 земельных участков;
- 2) 12 274 объектов капитального строительства (жилые и нежилые здания, сооружения);
- 3) 20 597 помещений (жилые помещения – квартиры и комнаты, нежилые помещения).

В отношении данных объектов недвижимости отсутствуют зарегистрированные в ЕГРН права по следующим причинам:

- являются самовольными постройками, а также постройками, для строительства и реконструкции которых не требовалось/ не требуется разрешение на строительство;
- дублируют объекты недвижимости, в отношении которых в ЕГРН уже зарегистрированы права;
- являются ранее учтенными объектами, т. е. созданными и узаконенными в «старом порядке» до 31.01.1998 года;
- являются «новыми» земельными участками, жилыми и нежилыми помещениями, поставленными на кадастровый учет в рамках договоров долевого участия в строительстве;
- являются снесенными объектами капитального строительства.

Для обеспечения полноты и качества сведений, содержащихся в ЕГРН, требуется:

- 1) осуществить в отношении всех объектов капитального строительства «привязку» к земельным участкам, на которых они находятся, и исключить ошибочное местонахождение объектов;
- 2) объектам капитального строительства и земельным участкам через Федеральную информационную адресную систему (далее – ФИАС) присвоить актуальные адреса, с внесением данных как в ФИАС, так и в ЕГРН;
- 3) привести в соответствие технические параметры объектов капитального строительства (этажность, материал стен и т.д.);
- 4) привести виды разрешенного использования земельных участков с фактическим использованием и согласно с Правилами землепользования и застройки г. Уфы.
- 5) исправление реестровых ошибок.

Основным из параметров полноты сведений ЕГРН является сведения о местоположении границ населенных пунктов. Показатель внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов установлен распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р «Об утверждении целевой модели упрощения процедуры ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», а также Дорожной карты «Наполнение Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями», утвержденной Правительством Республики Башкортостан от 01.07.2024.

На 01.09.2024 в ЕГРН не внесены сведения о местоположении границ 25 населенных пунктов городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 20.12.2023 №33/5 утвержден генеральный план городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – Генеральный план г. Уфа).

1. Граница населенного пункта г. Уфа, установленная Генеральным планом г. Уфа, совпадает с границей городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – Граница ГО г. Уфа РБ).

Граница ГО г. Уфа РБ внесена в ЕГРН 10.09.2019 с реестровым номером 02:00-3.271. Изменения, внесенные в Границу ГО г. Уфа РБ законом Республики Башкортостан от 28.05.2015 № 224-з «Об изменениях в административно-территориальном устройстве Республики Башкортостан и изменении границ муниципальных образований город Уфа и Уфимский район Республики Башкортостан» и законом Республики Башкортостан от 03.12.2019 № 171-з «Об изменениях в административно-территориальном устройстве Республики Башкортостан и изменении границ муниципальных образований город Уфа и Уфимский район Республики Башкортостан» учтены в ЕГРН.

Между тем, Граница ГО г. Уфа РБ и граница населенного пункта г. Уфа имеют пересечения с земельными участками, учтенными в ЕГРН.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.9 и пунктом 2 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) границы населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий, не могут пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

При выявлении пересечения границ земельных участков с границами городских либо сельских населенных пунктов устранение такого пересечения осуществляется в соответствии с ЗК РФ и другими федеральными законами.

Дополнительно сообщаем, что нормами статьи 3.1 пункта 2 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) полномочия по ведению реестра границ (населенных пунктов), осуществляет публично-правовая компания «Роскадастр» (на территории республики – филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Башкортостан (далее – Филиал ППК «Роскадастр» по РБ).

С 01.02.2024 вступил в силу Федеральный закон от 04.08.2023 № 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Теперь, в соответствии с частью 10.1 статьи 34 Закона о регистрации, в случае выявления пересечения границ населенных пунктов, описание местоположения границ которых представлено для внесения в ЕГРН с границами земельных участков, Филиал ППК «Роскадастр» по РБ в течение 15 рабочих дней направляет в орган местного самоуправления предложения об изменении описания местоположения их границ в целях приведения этих сведений в соответствие с содержащимся в ЕГРН описанием местоположением границ земельных участков (далее – Предложения).

Согласно части 10.6 статьи 34 Закона о регистрации, если в течении 30 дней со дня направления Филиалом ППК «Роскадастр» по РБ Предложений о согласовании предложенных Предложений не поступало либо, если иные предложения органов местного самоуправления приводят к возникновению пересечения с границами земельных участков. Предложения ППК «Роскадастр» по РБ считаются согласованными и являются основанием для изменения описания местоположения границ населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 10.8 статьи 34 Закона о регистрации в случае, если Предложения Филиала ППК «Роскадастр» по РБ не согласованы указанными в частях 10.1-10.3 статьи 34 Закона о регистрации органами или правообладателями земельных участков и не представлены иные предложения таких органов, Филиал ППК «Роскадастр» по РБ направляет уведомление о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

В случае направления сведений о границе населенного пункта г. Уфа (по действующему Генеральному плану), при подготовке Предложений Филиалом ППК «Роскадастр» по РБ в соответствии с частью 10.1 статьи 34 Закона о регистрации, появится пересечение данной границы с границей ГО г. Уфа РБ, что будет являться причиной невозможности внесения сведений в ЕГРН.

В соответствии с пунктом 2 статьи 83 ЗК РФ границы населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий и не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы.

На основании вышеизложенного необходимо устранить пересечения границы населенного пункта г. Уфа с границами земельных участков, учтенных в ЕГРН, либо внести изменения в Закон Республики Башкортостан от 17.12.2004 № 126-з «О границах, статусе и административных центрах муниципальных образований в Республике Башкортостан» (далее – Закон РБ № 126-з).

2. Согласно Генеральному плану г. Уфы проводится преобразование населенных пунктов путем объединения всех населенных пунктов в один населенный пункт – г. Уфа.

В соответствии со статьей 2 Закона РБ № 126-з, Реестра административно-территориальных единиц и населенных пунктов Республики Башкортостан, утвержденного постановлением Правительства РБ от 29.12.2006 № 391 (далее – Постановление РБ № 391), на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан числятся следующие населенные пункты в таблице 1.

(Таблица 1)

Наименование МО	Наименование населенных пунктов
город Уфа	г. Уфа
город Уфа	д. Князево
город Уфа	с. Федоровка
город Уфа	д. Карпово
город Уфа	д. Самохваловка
город Уфа	д. Елкибаево
город Уфа	д. Искино
город Уфа	д. Атаевка
город Уфа	п. Камышлинского мелькомбината
город Уфа	д. Королево
город Уфа	д. Локотки
город Уфа	д. Мокроусово
город Уфа	п. Поляна

город Уфа	п. станции Уршак
город Уфа	д. Ветошниково
город Уфа	с. Нагаево
город Уфа	д. Жилино
город Уфа	д. Зинино
город Уфа	п. Участка Нагаевского лесничества
город Уфа	п. Новые Черкассы
город Уфа	п. Ивановский
город Уфа	п. Никольский
город Уфа	с. Вотикеево
город Уфа	с. Старые Турбаслы
город Уфа	д. Аркаул

После преобразования населенных пунктов необходимо внести изменения:

- в Закон РБ №126-з;
- в Постановление РБ № 391;
- в Генеральный план г. Уфа.

После внесения изменений в Закон РБ № 126-з в соответствии с Положением о регистрации и учете административно-территориальных единиц, населенных пунктов Республики Башкортостан, утвержденным постановлением Правительства РБ от 30.12.2005 № 318, при упразднении населенного пункта необходимо представить информацию в Аппарат Правительства Республики Башкортостан, для отражения в учетной карточке населенного пункта и Реестре административно-территориальных единиц и населенных пунктов Республики Башкортостан.

Порядок и необходимые документы для принятия решения по вопросу преобразования населенных пунктов указан в Законе Республики Башкортостан от 20.04.2005 № 178-з «Об административно-территориальном устройстве Республики Башкортостан».

Библиографический список

1. Перечень поручений по вопросам реализации государственной программы "Национальная система пространственных данных", утвержденный Президентом Российской Федерации №Пр-1424 от 11.08.2022;
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 7 июня 2022 г. № 1040 «О Федеральной государственной географической информационной системе "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных", утвержденный Председателем Правительства Российской Федерации М. Мишустиним;
3. Дорожная карта «Наполнение Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями», утвержденной Правительством Республики Башкортостан от 01.07.2024;
4. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р «Об утверждении целевой модели упрощения процедуры ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации»;
5. Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 20.12.2023 №33/5;
6. Закон Республики Башкортостан от 28.05.2015 № 224-з «Об изменениях в административно-территориальном устройстве Республики Башкортостан и изменении границ муниципальных образований город Уфа и Уфимский район Республики Башкортостан»;
7. Закон Республики Башкортостан от 03.12.2019 № 171-з «Об изменениях в административно-территориальном устройстве Республики Башкортостан и изменении границ муниципальных образований город Уфа и Уфимский район Республики Башкортостан»;
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
9. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
10. Федеральный закон от 04.08.2023 № 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;