



УДК 332.2/711

DOI 10.18413/2075-4671-2018-42-3-390-403

**НЕОБХОДИМОСТЬ АКТУАЛИЗАЦИИ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ О ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ТАХТАМУКАЙСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**NECESSITY OF ACTUALIZATION OF DATA ON BOUNDARIES OF POPULATED AREAS OF THE MUNICIPALITY TAKHTAMUKAI RURAL SETTLEMENT IN THE UNITED STATE REGISTER OF REAL ESTATE**

**З.Р. Шеуджен  
Z.R. Sheudzhen**

Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина  
Россия, 350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13

Kuban state agrarian University after I. T. Trubilin  
13 st. Kalinina, Krasnodar, 350044, Russia

E-mail: 7cheuzh7@mail.ru

**Аннотация**

В статье рассмотрен вопрос о необходимости внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о прохождении границ населенных пунктов муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение». Проанализированы на соответствие Правилам землепользования и застройки территории данного муниципального образования и генеральные планы населенных пунктов, входящих в его состав. Выявлены основные проблемы, связанные с прохождением границ населенных пунктов и соответствия действительных границ нормативно-правовым документам муниципального образования. Выявлены земельные участки, находящиеся в границах населенных пунктов муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение», но числящиеся за иными категориями. Посчитаны показатели эффективности перевода земель из иных категорий в земли населенных пунктов с целью установления требований генеральных планов населенных пунктов. Сделан вывод о том, что несоответствие и постоянное изменение документов территориального планирования приводит к тому, что невозможно установить принадлежность земельного участка к определенной категории земель. Это в свою очередь приводит к неправильному налогообложению.

**Abstract**

The article deals with the question of necessity to enter the unified state register of real estate data on boundaries of settlements of the municipality Takhtamukai rural settlement. There were analyzed on conformity the rules of land use and housing of this municipality and general plans of populated areas entering in it. There were revealed the main problems connected with boundaries of populated areas, their conformity to the reality and normative-legal documents of the municipality. There were revealed the main sites, which are located in the boundaries of municipality of Takhtamukai settlement which is among other categories. There were calculated the rates of effectiveness of transit of lands from other categories into populated lands to set the demands of general plans of populated areas. There was concluded that the discrepancy and constant change of documents of territorial planning lead to impossibility of land proper quarter to the definite category of lands, and it leads to improper taxation.

**Ключевые слова:** генеральный план, границы населенных пунктов, единый государственный реестр недвижимости, категория земель, кадастровая стоимость, земельный налог.

**Keywords:** general plan, boundaries of populated areas, united state register of real estate, land category, cadastre tax.

## Введение

Вопросы установления границ муниципальных образований на протяжении нескольких последних лет становятся особенно острыми, что в первую очередь связано с проводимой административной реформой РФ, ведением реестров объектов недвижимости и прав на них, вопросами территориального планирования и т.д. [Ершов, Дубровский, 2015; Голякова, Щукина, 2016; Зарипова, Колчина, 2016; Калюжин и др., 2016; Ганиев, 2017; Погребная, 2017].

Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности различных факторов, таких как социальные, экономические, экологические и иные [Градостроительный..., 2018].

В период до 2030 года в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будут внесены все недостающие сведения о границах субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и населенных пунктов в форме координатного описания. Эти требования изложены в комплексном плане мероприятий, утвержденном распоряжением Правительства РФ от 30 ноября 2015 года N 2444р [Колчина, Ткаченко, 2016; Хлебникова, Мирошникова, 2016; Жуков, Шеуджен и др., 2017].

В данной работе рассматривается актуальная проблема, связанная с внесением в ЕГРН сведений о границах муниципальных образований, населенных пунктов и пересечении их с границами смежных муниципальных образований и земельных участков. В связи с данной проблемой не удастся поставить на кадастровый учет большую часть подготовленных карт (планов) по описанию местоположения границ муниципальных образований.

## Объект и методы исследований

Объектом исследования явились границы населенных пунктов муниципального образования (МО) «Тахтамукайское сельское поселение».

В работе был применен расчетно-конструктивный метод для получения перспективных величин кадастровой стоимости и земельного налога с земельных участков, входящих в границы населенных пунктов муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение», но числящихся за землями иных категорий.

В ходе исследования были изучены генеральные планы населенных пунктов:

- аул Тахтамукай;
- пос. Отрадный;
- пос. Прикубанский.

Данные населенные пункты входят в состав МО «Тахтамукайское сельское поселение». Также рассмотрели соответствие генеральных планов сведениям ЕГРН и Правилам землепользования и застройки территории МО «Тахтамукайское сельское поселение». Правила землепользования и застройки муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение» (далее – Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и внесения в них изменений и, наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение», создают условия для устойчивого развития территории муниципального образования, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития жилищного строительства, производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, рационального использования природных ресурсов, а также сохранения и развития историко-культурного наследия, обеспечивают



права и законные интересы физических и юридических лиц, создают условия для привлечения инвестиций.

### Результаты и их обсуждения

Было выявлено, что в ЕГРН были ранее внесены границы всех вышеперечисленных населенных пунктов. Но внесенные в ЕГРН границы не соответствуют действительности и границам, указанным в Правилах землепользования и застройки территории.

Эту проблему и отмечает Н.В. Кичигин – ведущий научный сотрудник Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации (2014). По его мнению, несмотря на то, что в градостроительной практике генеральные планы применяются с давних пор, юридические последствия принятия генерального плана, их влияние на правовой режим земельных участков, соотношение с иными документами территориального планирования, иной документацией (экологической, природоресурсной и т. д.) недостаточно исследованы в литературе и мало отражены в существующем законодательстве.

Согласно статье 84 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), установлением или изменением границ населенных пунктов является следующее:

– утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;

– утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Так, например, данные о границах населенного пункта пос. Отрадный в ЕГРН внесены устаревшие. Согласно Правилам землепользования и застройки территории МО «Тахтамукайское сельское поселение», граница пос. Отрадный расширилась за счет земель сельскохозяйственного назначения (зона СХЗ 501). Граница населенного пункта пос. Прикубанский увеличилась за счет земель сельскохозяйственного назначения (зона СХЗ 501) с использованием общественно-деловой зоны (ОДЗ 202). Увеличение границ населенных пунктов обусловлено ростом численности населения, что соответственно влечет за собой увеличение зон индивидуальной жилой застройки (рис. 1).

Известно, что землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов и границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. То есть все земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов должны иметь категорию «земли населенных пунктов» [Земельный..., 2017].

В связи с вышеизложенным были выявлены земельные участки, входящие в населенные пункты МО «Тахтамукайское сельское поселение», но числящиеся за категориями других земель или вовсе с неустановленной категорией (табл. 1) [Публичная..., 2017].

Из таблицы 1 видно, что в ауле Тахтамукай имеются входящие в границы аула, но закрепленные за землями промышленности два земельных участка, за землями сельскохозяйственного назначения – семь земельных участков, и категория не установлена для четырех земельных участков. В пос. Прикубанский, согласно сведениям ЕГРН, имеются четыре земельных участка с неустановленной категорией. В пос. Отрадный двадцать восемь земельных участков числятся за землями сельскохозяйственного назначения.

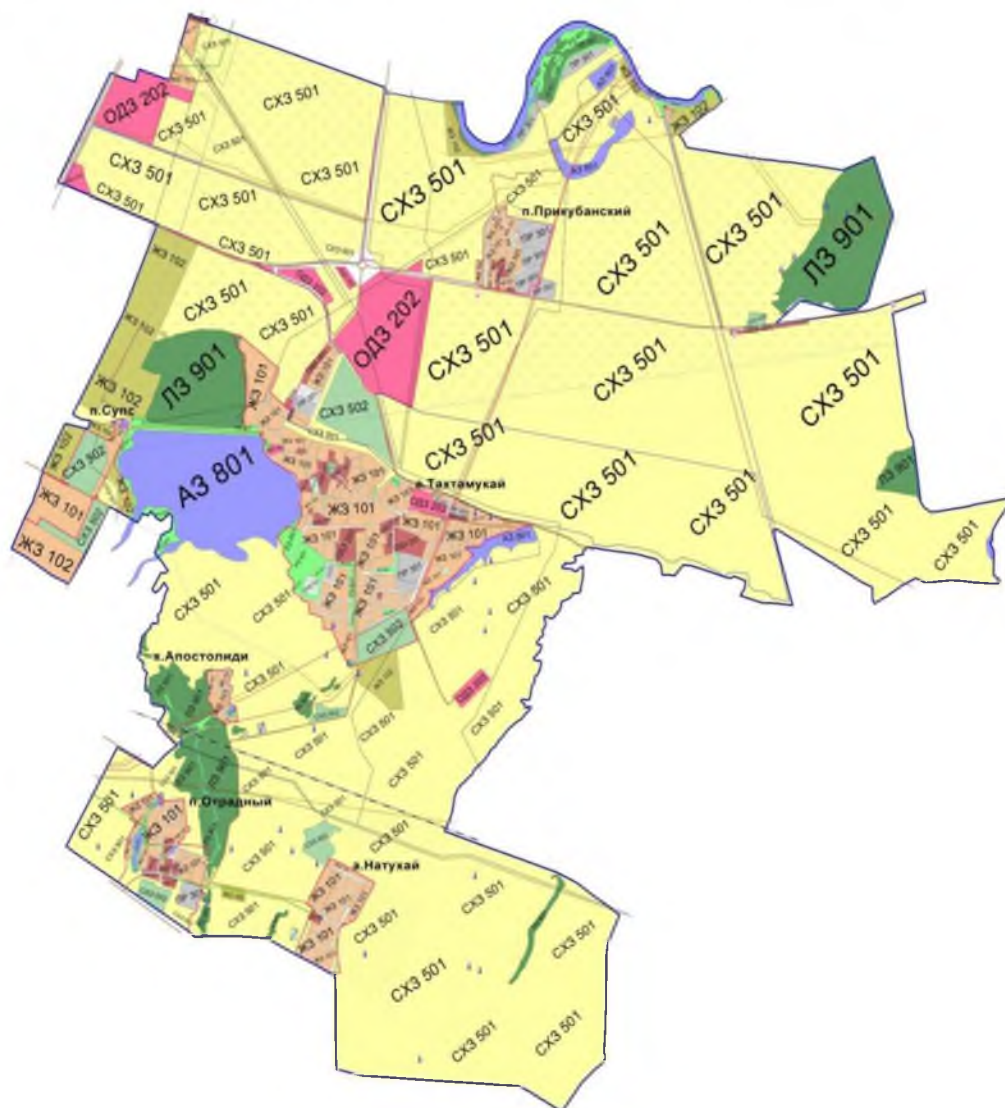


Рис. 1. Схема градостроительного зонирования МО «Тахтамукайское сельское поселение»  
 Fig. 1. Scheme of town planning zoning of the municipality Takhtamukai rural settlement

Таблица 1  
 Table 1

Перечень земельных участков, входящих в границы населенных пунктов аул. Тахтамукай, пос. Прикубанский, пос. Отрадный с различными категориями земель согласно сведений ЕГРН  
 List of lands entering the boundaries of populated areas of aul Takhtamukai, set. Prikubanskiy, set. Otradniy with different land categories according to data of USRRE

Кадастровый номер/(населенный пункт)	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	2	3
01:05:2300035:3 (а. Тахтамукай)	Земли промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения	для осуществления производственной деятельности
01:05:3305002:520(а. Тахтамукай)		для эксплуатации существующей дороги



Окончание таблицы 1  
Ending of table 1

1	2	3
01:05:3305002:248 (а. Тахтамукай)	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
01:05:3305002:216 (а. Тахтамукай)		
01:05:3305002:992 (а. Тахтамукай)		для ведения личного подсобного хозяйства
01:05:3305002:862 (а. Тахтамукай)		для сельскохозяйственного производства
01:05:3305002:976 (а. Тахтамукай)		для ведения личного подсобного хозяйства
01:05:3305002:1838 (а. Тахтамукай)		
01:05:3305002:1839 (а. Тахтамукай)	Категория не установлена	–
01:05:3305002:763 (а. Тахтамукай)		–
01:05:3305002:762 (а. Тахтамукай)		–
01:05:3305002:486 (а. Тахтамукай)		–
01:05:3305002:487 (а. Тахтамукай)		–
01:05:3305001:15 (пос. Прикубанский)		–
01:05:1700001:242 (пос. Прикубанский)	Категория не установлена	–
01:05:1700001:265 (пос. Прикубанский)	Категория не установлена	–
01:05:3305001:1051 (пос. Прикубанский)	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
01:05:3305003:167 (пос. Отрадный)		для ведения личного подсобного хозяйства
01:05:3305003:481 (пос. Отрадный)		для объектов общественно-делового значения
01:05:3305003:432 (пос. Отрадный)		для ведения личного подсобного хозяйства
01:05:3305003:62 (пос. Отрадный)		для объектов общественно-делового значения
01:05:3305003:27 (пос. Отрадный)		для ведения личного подсобного хозяйства
01:05:3305003:82 (пос. Отрадный)		для объектов общественно-делового значения
01:05:3305003:165 (пос. Отрадный)		для ведения личного подсобного хозяйства
01:05:3305003:162 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:161 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:159 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:158 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:157 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:156 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:155 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:154 (пос. Отрадный)	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
01:05:3305003:153 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:152 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:138 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:139 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:140 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:141 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:142 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:143 (пос. Отрадный)	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
01:05:3305003:144 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:145 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:146 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:147 (пос. Отрадный)		
01:05:3305003:148 (пос. Отрадный)		



Такое разночтение сведений может быть обусловлено либо тем, что границы населенных пунктов были внесены до того, как данные участки были поставлены на кадастровый учет, либо соответственно границы земельных участков были внесены ранее границ населенных пунктов (рис. 2). Тогда возникает вопрос, как те или иные границы прошли кадастровый учет.

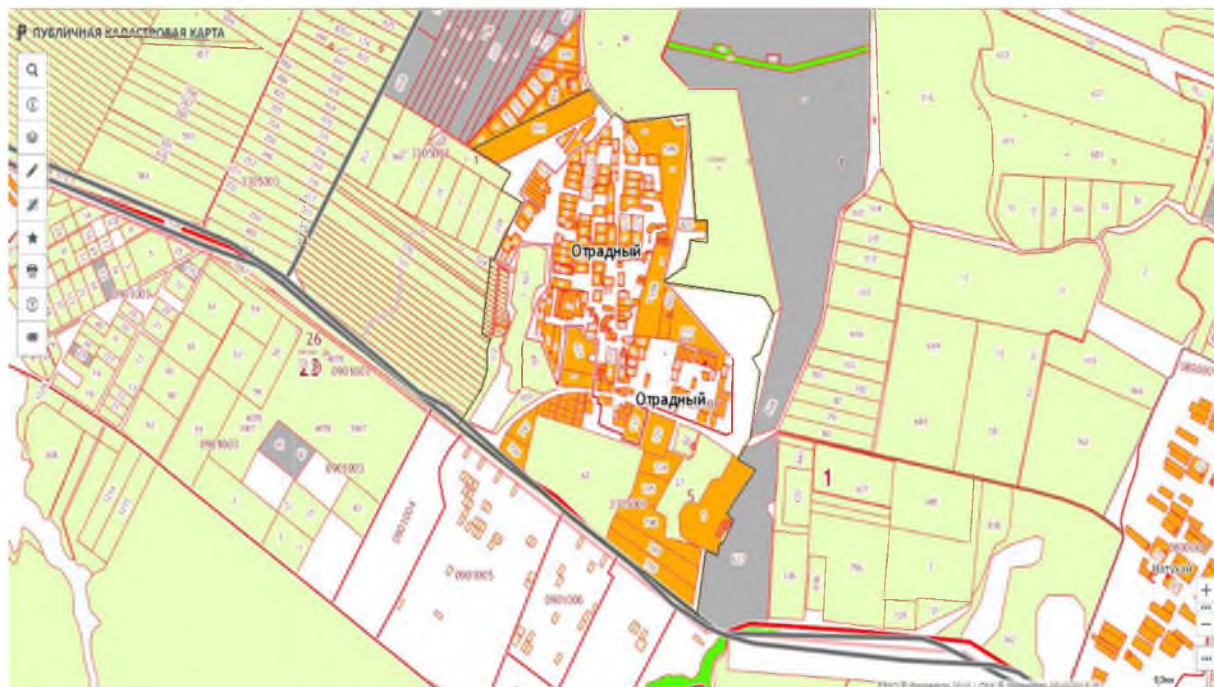


Рис. 2. Публичная кадастровая карта пос. Отрадный  
 Fig. 2. Public cadastre map of settlement Otradny

Таким образом, можно сделать вывод, что, во-первых, в базе данных ЕГРН отображена устаревшая информация относительно границ населенных пунктов пос. Прикубанский и пос. Отрадный; во-вторых, земельные участки, входящие в границы населенных пунктов аул Тахтамукай, пос. Прикубанский, пос. Отрадный, числятся за другими категориями, хотя согласно статье 83 ЗКРФ границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Это наталкивает на вопрос о правильности налогообложения.

Соответственно, утверждение или изменение генерального плана, устанавливающего или изменяющего границу населенного пункта, изменяет категорию земель, переводя земли иных категории в земли населенных пунктов или земли населенных пунктов в земли иных категорий [Овчинникова, 2013; Радчевский и др., 2015; Шопская, 2016].

Следовательно, выявленные земельные участки должны быть переведены в категорию земли населенных пунктов. Это повлечет за собой дополнительные временные и финансовые затраты для собственников данных земельных участков. На наш взгляд, финансирование должно производиться за счет бюджета муниципального образования, так как перевод данных земель в категорию земель населенных пунктов поспособствует увеличению платежей, поступаемых в местный бюджет, за счет увеличения величины земельного налога.

Согласно ст. 389 налогового кодекса, объектом земельного налога признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог [Налоговый..., 2018].



Величина земельного налога вычисляется по формуле:

$$ЗН = \text{ст. } ЗН \times КС, \quad (1)$$

где  $ЗН$  – земельный налог;  $\text{ст. } ЗН$  – ставка земельного налога;  $КС$  – кадастровая стоимость. Величина ставки земельного налога устанавливается согласно ст. 394 налогового кодекса Российской Федерации и зависит от категории земель и вида разрешенного использования, но МО могут дифференцировать ее.

Согласно Решению Совета народных депутатов муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение» Тахтамукайского района Республики Адыгея от 11 ноября 2016 г. N 48-03 «О внесении изменений в Решение Совета народных депутатов муниципального образования "Тахтамукайское сельское поселение"» N 03-02 от 01.02.2008 г. «О земельном налоге», устанавливаются следующие ставки земельного налога:

– 0.3 % для земель, отнесенных к землям сельскохозяйственного использования и используемых для сельскохозяйственного производства (сельхоз угодья, паи);

– 0.1 % для земель, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства;

– 0.1 % для земель, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящийся на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищных строителств;

– 0.3 % для земель, предоставленных государственным учреждениям и иным подразделениям, и организациям системы МВД России, независимо от категории земель и вида разрешенного использования;

– 1.5 % для прочих земельных участков [Кадастровая..., 2017].

Кадастровая стоимость вычисляется как произведение площади земельного участка на удельный показатель кадастровой стоимости. Величина кадастровой стоимости рассчитывается по формуле:

$$КС = S \times УПКС, \quad (2)$$

где  $S$  – площадь земельного участка;  $УПКС$  – удельный показатель кадастровой стоимости, руб./ кв. м. (устанавливается в результате государственной кадастровой оценки земель). Так, например, земельный участок с кадастровым номером 01:05:3305002:248 расположен в ауле Тахтамукай. Согласно сведений ЕГРН (табл. 2), он относится к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства с общей площадью 149 002 кв. м. и кадастровой стоимостью 877.621 тыс. руб. Величина земельного налога будет рассчитываться следующим образом:

$$ЗН = 0.3 \% \times 877.621 = 2.632 \text{ тыс. руб.}$$

Так как данный земельный участок входит в границу населенного пункта аул Тахтамукай, то по категории земель он должен относиться к землям населенных пунктов. Это влечет за собой перевод из одной категории в другую. Соответственно величина кадастровой стоимости и земельного налога изменятся. Тогда кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка составит:

$$КС = 8.16 \times 149002 = 1215.856 \text{ тыс. руб.,}$$

где 8.16 – величина  $УПКС$ , согласно постановлению об утверждении результатов оценки.

Ставка земельного налога, согласно Решению Совета народных депутатов муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение» Тахтамукайского района Республики Адыгея от 11 ноября 2016 г. N 48-03 «О внесении изменений в



Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение» N 03-02 от 01.02.2008 г. «О земельном налоге», для земель сельскохозяйственного использования и используемых для сельскохозяйственного производства составляет 0.3 %. Величина земельного налога для рассматриваемого земельного участка составит:

$$ЗН = 0.3 \% \times 1215.856 = 3.648 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, можно сделать вывод, что МО недополучает с рассматриваемых земельных участков земельный налог (табл. 3).

Таблица 2  
Table 2

Расчет существующего земельного налога с рассматриваемых земельных участков  
(аул Тахтамукай, пос. Прикубанский, пос. Отрадный)  
Calculation of existing land tax from present land sites  
(aul Takhtamukai, set.Prikubanskiy, set.Otradniy)

Кадастровый номер	Согласно сведений ЕИРН				Земельный налог, тыс. руб
	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь кв. м.	Кадастровая стоимость, тыс. руб.	
1	2	3	4	5	6
01:05:2300035:3	земли промышленности, энергетики, транспорта	для осуществления производственной деятельности	18169	13395.1	13.395
01:05:3305002:520	земли промышленности, энергетики, транспорта	для эксплуатации существующей дороги	5814	18.895	0.019
01:05:3305002:248	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	149002	877.621	2.632
01:05:3305002:216			21588	127.153	0.381
01:05:3305002:992			13590	80.045	0.240
01:05:3305002:862			7500	44.175	0.132
01:05:3305002:976			3200	18.848	0.057
01:05:3305002:1838			6000	35.340	0.106
01:05:3305002:1839			3200	18.848	0.057
01:05:3305002:763	категория не установлена	-	92564	243.999	0.731
01:05:3305002:762			48000	126.528	0.380
01:05:3305002:486			51596	266.235	0.799
01:05:3305002:487			28846	148.845	0.447
Итого (аул Тактамукай)	-	-	-	-	19.376
01:05:3305001:15	категория не установлена	для ведения личного подсобного хозяйства	9939	3673.752	3.67
01:05:1700001:242		для объектов социального значения	6658	5045.50	5.05





Окончание таблицы 2  
Ending of table 2

1	2	3	4	5	6	
01:05:1700001:265			9108	6902.293	6.90	
01:05:3305001:1051	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	12800	75.392	0.226	
Итого (пос. Прикубанский)	-	-	-	-	15.846	
01:05:3305003:167	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	57460	1131.387	1.131	
01:05:3305003:62		для объектов общественно-делового значения	161440	6439.841	6.439	
01:05:3305003:82			11050	380.341	0.380	
01:05:3305003:481		для ведения личного подсобного хозяйства		26200	154.318	0.154
01:05:3305003:432				29700	782.298	0.782
01:05:3305003:27				62400	2147.808	2.147
01:05:3305003:165				884	5.100	0.0051
01:05:3305003:164				1000	5.770	0.0058
01:05:3305003:162				1000	5.770	0.0058
01:05:3305003:161				1000	5.770	0.0058
01:05:3305003:159				1000	5.770	0.0058
01:05:3305003:158				1000	5.770	0.0058
01:05:3305003:157				1000	5.770	0.0058
01:05:3305003:156				1000	5.770	0.0058
01:05:3305003:155				1000	5.770	0.0058
01:05:3305003:154				1000	5.770	0.0058
01:05:3305003:153				1000	5.770	0.0058
01:05:3305003:152				1000	5.770	0.0058
01:05:3305003:138				910	5.250	0.0053
01:05:3305003:139			земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства	910	5.250
01:05:3305003:140				910	5.250	0.0053
01:05:3305003:141			910	5.250	0.0053	
01:05:3305003:142			910	5.250	0.0053	
01:05:3305003:143			910	5.250	0.0053	
01:05:3305003:144			910	5.250	0.0053	
01:05:3305003:145			910	5.250	0.0053	
01:05:3305003:146			910	5.250	0.0053	
01:05:3305003:147			1000	5.770	0.0058	
01:05:3305003:148			1000	5.770	0.0058	
Итого (пос. Отрадный)					11.156	



Таблица 3  
Table3

Эффективность актуализации сведений о границах населенных пунктов  
(аул Тахтамукай, пос. Прикубанский, пос. Отрадный)  
в Едином государственном реестре недвижимости  
Effectiveness of actualization of data on boundaries of populated areas (aulTakhtamukai, set.  
Prikubanskiy, set. Otradniy) in United State Register of Real Estate

Кадастровый номер	Исправление сведений ЕГРН					Земельный налог, тыс. руб.				
	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	УПКС, руб/кв.м.	Кадастровая стоимость, тыс. руб.					
1	2	3	4	5	6	7				
01:05:2300035:3	Земли населенных пунктов	для осуществления производственной деятельности	18169	840.24	15266.320	15.266				
01:05:3305002:520		для эксплуатации существующей дороги	5814	174.36	1013.729	1.014				
01:05:3305002:248		для сельскохозяйственного использования		149002	8.16	1215.856	3.648			
01:05:3305002:216				21588		176.158	0.528			
01:05:3305002:992				13590		110.894	0.332			
01:05:3305002:862				7500		61.200	0.184			
01:05:3305002:976				3200		26.112	0.078			
01:05:3305002:1838				6000		48.960	0.145			
01:05:3305002:1839				3200		26.112	0.078			
01:05:3305002:763				92564		755.322	2.266			
01:05:3305002:762				48000		391.680	1.175			
01:05:3305002:486				51596		421.023	1.263			
01:05:3305002:487				28846		235.383	0.706			
Итого (аул Тактамукай)				-		-	-	-	-	26.683
01:05:3305001:15				Земли населенных пунктов		для ведения личного подсобного хозяйства	9939	376.87	3745.71	3.746
01:05:1700001:242	для объектов социального значения					6658	787.35	5242.176	5.242	
01:05:1700001:265		9108			7171.184	7.17				
01:05:3305001:1051	для сельскохозяйственного использования	12800	8.16		104.448	0.313				
Итого (пос. Прикубанский)	-	-	-	-	-	16.471				
01:05:3305003:167	Земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	57460	8.16	468.874	0.469				
01:05:3305003:62		для объектов общественно-делового значения	161440	650.48	105013.49	105.013				
01:05:3305003:82			11050		7187.804	7.188				
01:05:3305003:481		для ведения личного подсобного хозяйств	26200	292.69	7668.478	7.668				
01:05:3305003:432			29700		8692.893	8.693				
01:05:3305003:27			62400		18263.856	18.264				



Окончание таблицы 3  
Ending of table 3

1	2	3	4	5	6	7
01:05:3305003:165			884		258.737	0.259
01:05:3305003:164			1000		292.690	0.292
01:05:3305003:162			1000		292.690	0.292
01:05:3305003:161			1000		292.690	0.292
01:05:3305003:159			1000		292.690	0.292
01:05:3305003:158			1000		292.690	0.292
01:05:3305003:157			1000		292.690	0.292
01:05:3305003:156			1000		292.690	0.292
01:05:3305003:155			1000		292.690	0.292
01:05:3305003:154			1000		292.690	0.292
01:05:3305003:153			1000		292.690	0.292
01:05:3305003:152			1000		292.690	0.292
01:05:3305003:138			910		266.348	0.266
01:05:3305003:139			910		266.348	0.266
01:05:3305003:140			910		266.348	0.266
01:05:3305003:141			910		266.348	0.266
01:05:3305003:142			910		266.348	0.266
01:05:3305003:143			910		266.348	0.266
01:05:3305003:144			910		266.348	0.266
01:05:3305003:145			910		266.348	0.266
01:05:3305003:146			910		266.348	0.266
01:05:3305003:147			1000		292.69	0.292
01:05:3305003:148			1000		292.690	0.292
Итого (пос. Отрадный)	-	-	-	-	-	154.014

Таким образом, исходя из расчетов, мы получили следующие данные:

– по аулу Тахтамукай земельный налог, получаемый до перевода рассматриваемых земельных участков, в общем составил 19.376 тыс. руб., после перевода земель в земли населенных пунктов составил 26.683 тыс. руб.

– по пос. Прикубанский земельный налог, получаемый до перевода рассматриваемых земельных участков, в общем составил 15.846 тыс. руб., после перевода земель в земли населенных пунктов составил 16.471 тыс. руб.

– по пос. Отрадный земельный налог, получаемый до перевода рассматриваемых земельных участков, в общем составил 11.156 тыс. руб., после перевода земель в земли населенных пунктов составил 154.014 тыс. руб. (табл. 4).

Таблица 4  
Table 4

Свод экономических показателей в разрезе рассматриваемых населенных пунктов  
Code of economic rates on examples of populated areas

Населенный пункт	Земельный налог, тыс. руб. (существующий)	Земельный налог, тыс. руб. (после исправления сведений ЕГРН)	Увеличение величины земельного налога, тыс. руб.
аул Тахтамукай	19.376	26.683	7.307
пос. Прикубанский	15.846	16.471	0.625
пос. Отрадный	11.156	154.014	142.858
Итого	46.378	197.168	150.79



### Выводы

Во-первых, несоответствие Правил землепользования, застройки территории и генерального плана населенного пункта приводит к тому, что нелегко установить надлежащий правовой режим конкретного земельного участка или территории.

Во-вторых, в ЕГРН должна содержаться достоверная и актуальная информация о принадлежности каждого земельного участка к определенной категории земель, так как это один из основных информационных ресурсов.

В-третьих, несоответствие актуальных данных сведениям в документах территориального планирования приводит к дополнительным юридическим действиям, что в свою очередь требует финансовых и временных затрат.

### Список литературы

#### References

1. Ганиев Р.Ф. 2017. О повышении эффективности государственного управления территориальным планированием в Российской Федерации. Молодой ученый, 45 (179): 177–179.

Ganiev R.F. 2017. About increase of effectiveness of state management of territorial planning in the Russian Federation. Molodoy ucheniy, 45 (179): 177–179. (in Russian)

2. Голякова Ю.Е., Щукина В.Н. 2016. Особенности землеустроительных работ в отношении границ населенных пунктов. Инновационная деятельность: теория и практика, 7 (3): 133–137.

Golyakova Yu.E., Schukina V.N. 2016. Features of land works in limits of settlements. Innovatsionnaya deyatelnost: teoriya i praktika, 7 (3): 133–137. (in Russian)

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. Закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ; в ред. от 23.04.2018 // СПС КонсультантПлюс URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_law\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/) (дата обращения: 20 февраля 2018).

Town Planning Code of the Russian Federation: Federal Law by 29.12.2004 № 190-ФЗ; in ed. by 23.04.2018 // <http://www.consultant.ru/> URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_law\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/) (accessed 20 February 2018). (in Russian)

4. Ершов А.В., Дубровский А.В. 2015. Формирование картографических баз данных для цели информационного обеспечения государственного кадастра недвижимости. В кн.: Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов. Материалы 5-ой Всероссийской научно-технической интернет-конференции (Тула, 2015 г.). Тула, Изд-во: ТулГУ: 53–58.

Ershov A.V., Dubrovskiy A.V. 2015. Formation of cartographic databases for information provision of real estate state cadastre. Cadastre of real estate and monitoring of natural resources. Materials of V All-Russian scientific-technological Internet Conference (Tula, 2015). Tula, Izdatelstvo: TulGUT: 53–58. (in Russian)

5. Жуков В.Д., Шеуджен З.Р. 2017. Кадастр недвижимости и мониторинг земель (оценка земель). Краснодар, КубГАУ, 160.

Zhukov V.D., Scheudzhen Z.R. 2017. Cadastre of real estate and monitoring of lands (assessment of lands). Krasnodar, KubGAU, 160. (in Russian)

6. Зарипова А.М., Колчина Н.В. 2016. Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о границах муниципальных образований. Инновационная деятельность: теория и практика, 7 (3): 1–9.

Zaripova A.M., Kolchina N.V. 2016. Introduction of state cadastre of real estate data on limits of the municipality. Innovatsionnayadeyatelnost: teoriyaipraktika. 7 (3): 1–9. (in Russian)

7. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. Закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ; в ред. от 03.07.2017 // СПС КонсультантПлюс URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_law\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_33773/) (дата обращения: 20 февраля 2018).

Land Code of the Russian Federation: federal law by 25.10.2001 № 136-FL; in ed. by 03.07.2017 // SPS ConsultantPlus URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_law\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_33773/) (accessed 20 February 2018). (in Russian)

8. Калюжин В.А., Каравайцев Ф.В., Одинцова Н.В. 2016. Применение двухстадийного землеустроительного проектирования при описании границ муниципальных образований Новосибирской области. Инновационная деятельность: теория и практика, 7 (3): 151–159.



Kalyuzhin V.A., Karavaytsev F.V., Odintsova N.V. 2016. Application of two-stage land management projecting at describing of limits of the municipality. *Novosibirskoy oblasti. Innovatsionnaya deyatelnost: teoriya i praktika*, 7 (3): 151–159. (in Russian)

9. Кичигин Н.В. 2014. Актуальные проблемы применения генеральных планов и правил землепользования и застройки. *Имущественные отношения в РФ*, 149 (2): 24–33.

Kichigin N.V. 2014. Urgent problems of application of general plans and rules of land use and buildings. *Ownership relations in the RF*, 149 (2): 24–33. (in Russian)

10. Колчина Н.В., Ткаченко К.К. 2016. Применение сведений государственного кадастра недвижимости для решения задач территориального планирования. *Инновационная деятельность: теория и практика*, 5 (1): 38–48.

Kolchina N.V., Tkachenko K. K. 2016. Application of data of state cadastre of real estate for territorial planning. *Innovatsionnaya deyatelnost: teoriya i praktika*, 5 (1): 38–48. (in Russian)

11. Кадастровая оценка земель и земельный налог. 2017// Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по республике Адыгея. URL: [http://www.01.rosreestr.ru/kadastr/cadstral\\_estimation](http://www.01.rosreestr.ru/kadastr/cadstral_estimation). (дата обращения: 18 февраля 2017).

Cadastre assessment of lands and land tax. 2017// Agency of Federal service of state registration, cadastre and cartography of republic Adygea. URL: [http://www.01.rosreestr.ru/kadastr/cadstral\\_estimation](http://www.01.rosreestr.ru/kadastr/cadstral_estimation). (accessed: 18 February 2017). (in Russian)

12. Международная научно-техническая интернет конференция Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов // ГИС для землеустройства. URL: <http://kadastr.org/.htm/> (дата обращения: 20 февраля 2017).

International Scientific-Technological Internet Conference “Cadastre of real estate and monitoring of natural resources // GIS for land use and land management. URL: <http://kadastr.org/.htm/> (access date: 20 February 2017). (in Russian)

13. Налоговый кодекс Российской Федерации: федер. закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ; в ред. от 04.06.2018 // СПС КонсультантПлюс URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_law\\_281165/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_281165/) (дата обращения: 20 февраля 2018).

Tax Code of the Russian Federation: Federal law from 05.08.2000 № 117-ФЗ; in ed. by 04.06.2018 // SPS ConsultantPlus URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_law\\_281165/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_281165/) (access date: 20 February 2018). (in Russian)

14. Погребная Н.А. 2017. Назначение территориального планирования и виды документов территориального планирования. В кн.: *Научные итоги 2017 года: достижения, проекты, гипотезы сборник материалов VII Ежегодной итоговой международной научно-практической конференции (Новосибирск, 29 декабря 2017)*. Новосибирск, ООО «Центр развития научного сотрудничества»: 120–124.

Pogrebnyaya N.A. 2017. Assignment of territorial planning and types of documents of territorial planning. *Scientific results 2017: achievements, projects, hypotheses. Collection of materials of VII of yearly final International scientific – practical conference (Novosibirsk, 29 December, 2017)*. Novosibirsk, ООО “Tsentr razvitiya nauchnogo sotrudnichestva”: 120–124. (in Russian)

15. Овчинникова А.Г. 2013. Алгоритмы устранения ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельных участках. *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*, 5: 44–51.

Ovchinnikova A.G. 2013. Algorithm of mistake elimination in data of state cadastre of real estate on lands. *Land Management, Land Monitoring and Cadaster*, 5: 44–51. (in Russian)

16. Публичная кадастровая карта // Портал услуг Росреестра. URL: <http://maps.rosreestr.ru/portalonline/> (дата обращения: 20 февраля 2017).

Public cadastre map // Service portal of Rosreestr. URL: <http://maps.rosreestr.ru/portalonline/> (accessed 20 February 2017). (in Russian)

17. Радчевский Н.М., Шеуджен З.Р., Хлевная А.В. 2015. Автоматизированные системы в государственном кадастре недвижимости. Краснодар, КубГАУ, 191.

Radchevsky N.M., Scheudgen Z.R., Khlevnaya A.V. 2015. Automated systems in state cadastre of real estate. *Krasnodar, KubGAU*, 191. (in Russian)

18. Хлебникова Е.П., Мирошникова О.А. 2016. Анализ информационного наполнения публичной кадастровой карты по регионам Российской Федерации. *Вестник СГУТиТ*, 2 (34): 127–142.

Hlebnikov E.P., Miroshnikova O.A. 2016. Analysis of information filling of public cadastre map in regions of the Russian Federation. *Vestnik SGUTiT*, 2 (34): 127–142. (in Russian)

19. Шеуджен З.Р., Гавердовская М.Д., Янушпольская Д.А. 2017. Учет земель, как информационная часть единого государственного реестра недвижимости. В кн.: WORLD SCIENCE: PROBLEMS AND INNOVATIONS сборник статей победителей VII Международной научно-практической конференции (г. Пенза, 28 февраля 2017). Пенза, МЦНС «Наука и Просвещение»: 79–81.

Scheudzhen Z.R. Gaverdovskaya M.D., Yanushpolskaya D. A. 2017. Stocktaking of lands as a information part of united state register of real estate. In: WORLD SCIENCE: PROBLEMS AND INNOVATIONS, Collection of works of winners of VII International-practical conference (Penza, 28 February 2017). Penza, MCNC “Nauka I Prosveschenie”: 79–81. (in Russian)

20. Шеуджен З.Р. 2016. Информационное обеспечение государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. В кн.: Сборник статей по материалам IX Всероссийской конференции молодых ученых, посвященная 120-летию И. С. Косенко. Научное обеспечение агропромышленного комплекса) *Кубанский ГАУ* (г. Краснодар, 26–30 ноября 2016). Краснодар, КубГАУ: 56–57.

Scheudzhen Z.R. 2016. Information provision of state cadastre assessment of agricultural lands. In: Sbornic statey po materialam IX Vserosiiskoi konferencii molodyh uchenyh posvyashennaya 120 of I.S. Kosenko. Nauchnoe obespechenie agropromyshlennogo kompleksa [Digest of articles on materials of IX All-Russian Conference of Young Scientists devoted to the 120 years of I.S. Kosenko. Scientific provision of AIC] Kuban SAU (Krasnodar, 26–30 November 2016). Krasnodar, KubGAU: 56–57. (in Russian)

### Ссылка для цитирования статьи

#### Reference to article

Шеуджен З.Р. Необходимость актуализации в едином государственном реестре недвижимости сведений о границах населенных пунктов муниципального образования Тахтамукайское сельское поселение // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Естественные науки. 2018. Т. 42, №3. С. 390-403. doi: 10.18413/2075-4671-2018-42-3-390-403

Sheudzhen Z.R. Necessity of Actualization of Data on boundaries of Populated Areas of the Municipality Takhtamukai Rural Settlement in the United State Register of Real Estate // Belgorod State University Scientific Bulletin. Natural sciences series. 2018. V. 42, №3. P. 390-403. doi: 10.18413/2075-4671-2018-42-3-390-403