

ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ СХЕМА УСТАНОВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН В СООТВЕТСТВИИ С АКТУАЛЬНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ

Полина Евгеньевна Иваненко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (923)231-46-54, e-mail: polli-holli@mail.ru

Елена Сергеевна Стегниенко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, старший преподаватель кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)361-05-66, e-mail: es.st@inbox.ru

Александр Александрович Антонов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (983)314-37-59, e-mail: al.antonov98@gmail.com

В статье исследуется актуальный порядок установления территориальных зон в Российской Федерации, его значение и нормативно-правовое регулирование. Авторами разработана технологическая схема, поэтапно демонстрирующая процедуру установления территориальных зон в текстовой и графической частях.

Ключевые слова: территориальная зона, правила землепользования и застройки, градостроительный регламент, единый государственный реестр недвижимости, орган местного самоуправления

TECHNOLOGICAL SCHEME FOR ESTABLISHING TERRITORIAL ZONES IN ACCORDANCE WITH THE CURRENT LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

Polina E. Ivanenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (913)065-08-04, e-mail: polli-holli@mail.com

Elena S. Stegnienko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Senior Lecturer, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)361-05-66, e-mail: es.st@inbox.ru

Alexandr A. Antonov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (983)314-37-59, e-mail: al.antonov98@gmail.com

The article examines the current procedure for establishing territorial zones in the Russian Federation, its significance and legal regulation. The authors have developed a technological scheme that demonstrates step by step the procedure for establishing territorial zones in the text and graphic parts.

Keywords: territorial zone, land use and development rules, town planning regulations, unified state register of real estate, local authority

Введение

Деление земель населённых пунктов на зоны в зависимости от их назначения и видов использования является одним из инструментов управления территориями городов и поселений, позволяющим регулировать градостроительную деятельность и использование гражданами земельных участков посредством установления различных ограничений.

Целью исследования в данной статье авторы определили изучение процедуры установления территориальных зон в Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд задач:

- проанализировать нормативно-правовые акты, регулирующие градостроительное зонирование в России;
- рассмотреть процедуру подготовки документов, необходимых для установления или изменения территориальных зон;
- по итогам исследования разработать технологическую схему, описывающую порядок установления территориальных зон.

Обзор нормативно-правовых актов, регулирующих процедуру установления территориальных зон в Российской Федерации

Основополагающим документом, регулирующим зонирование в России, является Градостроительный Кодекс (далее – ГрК РФ) [1]. Определение, состав и виды зон, порядок их установления регламентируются статьями 1, 34 и 35 данного кодекса.

Так, согласно ГрК РФ, территориальная зона – некая территория с определёнными границами и действующими внутри неё градостроительными регламентами – ограничениями, касающимися разрешённого использования участков, предельных размеров и параметров строительства и эксплуатации объектов капитального строительства. Информация о территориальных зонах и градостроительных регламентах содержится в правилах землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) каждого населённого пункта. Графическим отображением установленных территориальных зон является карта градостроительного зонирования – обязательное приложение к ПЗЗ [1, 2] (рис. 1).

Требования к документам, являющимся основаниями для внесения информации о территориальных зонах в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), содержатся в приказе Минэкономразвития № 650 от 23 ноября 2018 г. [3].

Сам порядок направления описываемых документов, в том числе требования к срокам реализации каждого этапа процедуры, регламентируется статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [4]. Уполномоченным субъектом, взаимодействующим здесь с органом, осуществляющим ведение ЕГРН (Росреестр), является орган местного самоуправления, соответственно утвердивший генеральный план либо правила землепользования и застройки.

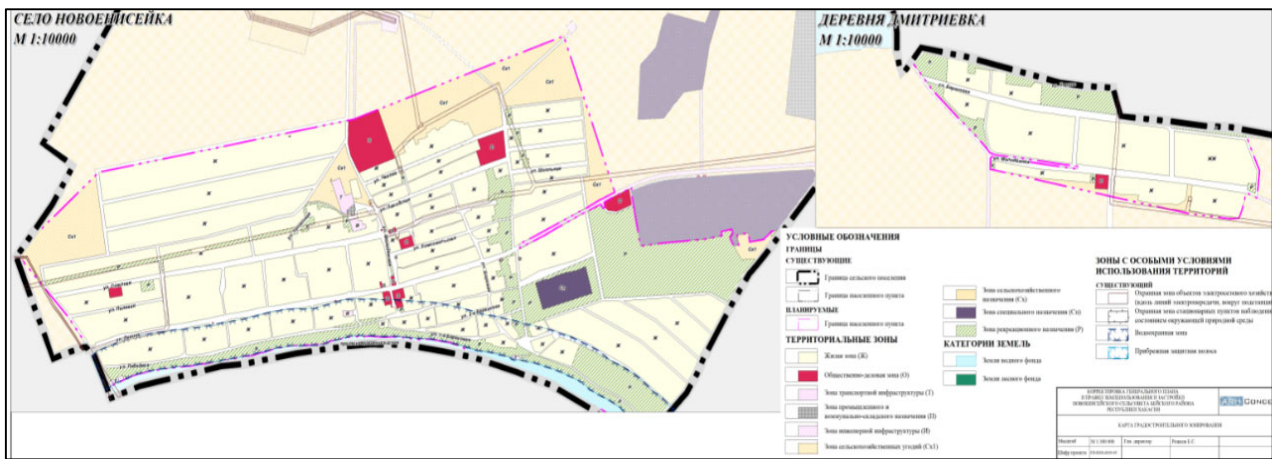


Рис. 1. Карта градостроительного зонирования

Порядок установления территориальных зон в РФ

Установление или изменение территориальной зоны следует из утверждения новых либо внесения изменений в существующие ПЗЗ, а также из принятия органами местного самоуправления (администрацией) соответствующих решений. Обязательным приложением к ПЗЗ являются документы, содержащие информацию о территориальных зонах – описание местоположения границ.

Описание местоположения границ составляется с использованием сведений ЕГРН, Единой электронной картографической основы, картографического материала, материалов дистанционного зондирования (картографическая основа), а также по данным измерений, полученных на местности. Оно состоит из текстовой и графической частей [5 – 7]. В текстовой части прописываются название территориальной зоны, сведения о населённом пункте, в котором она устанавливается, площадь зоны и погрешность её определения, а также список характерных точек границ зоны и координаты этих точек. Помимо этого, указывается система координат, используемая при подготовке документа, метод и точность определения координат. Кроме того, текстовая часть предусматривает информацию о градостроительных регламентах, действующих в пределах конкретной зоны: перечень видов разрешённого использования и предельные размеры земельных участков, если таковые установлены.

Графическая часть описания называется план границ. В плане границ на картографической основе отображаются границы территориальной зоны, границы населённого пункта, земельных участков и кадастровых кварталов. На рис. 2, 3 приведён пример графической части описания местоположения границ территориальной зоны с условными обозначениями.

Графическое описание территориальной зоны должно подготавливаться в масштабе, при котором обеспечивается читаемость прохождения границ данной зоны и расположение её характерных точек.

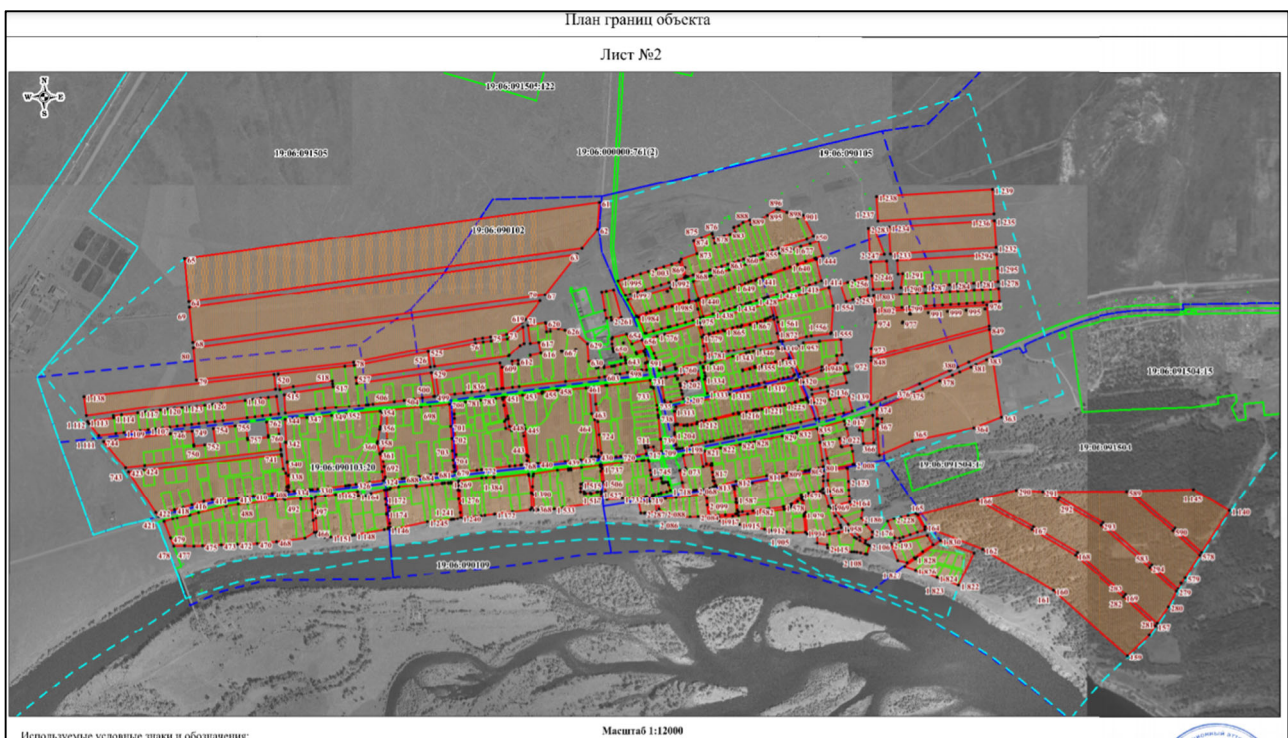


Рис. 2. Пример плана границ

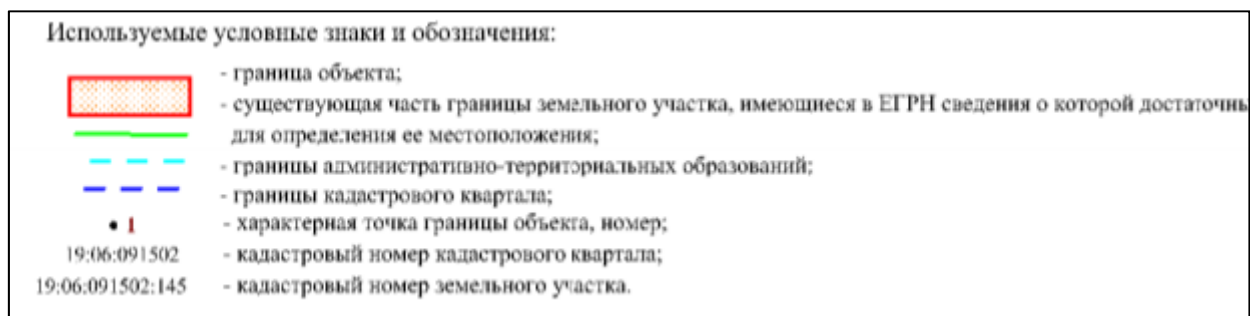


Рис. 3. Условные обозначения для плана границ

Координаты характерных точек границ территориальных зон определяются с точностью не ниже точности картографической основы ЕГРН наиболее крупного масштаба, созданной на территорию кадастрового квартала, в котором расположена граница. Координаты характерных точек могут быть получены любым из установленных законодательством методов определения координат, будь то геодезический метод, метод спутниковых геодезических измерений (определений), фотограмметрический метод, аналитический метод или картометрический метод.

В случае если местоположение части границы определяется на основании местоположения границы учтённого в ЕГРН земельного участка, то точность определения координат характерных точек такой части границы должна быть равна точности определения координат точек границ такого земельного участка.

Сведения о территориальных зонах передаются администрацией в Росреестр посредством межведомственного информационного взаимодействия в течение 6 месяцев с даты принятия решения об утверждении или внесении изменений в ПЗЗ, для которых подготавливалось это описание. Документы направляются в электронном виде в формате XML [4, 8]. Рассмотренный выше план границ прикрепляется к XML файлу в формате PDF.

В ответ орган регистрации прав направляет уведомление о внесении сведений в ЕГРН о территориальной зоне либо уведомление о невозможности внесения таких сведений в случае, если описание содержит в себе ошибки [3, 4].

Заключение

Итогом данного исследования стала технологическая схема установления территориальных зон в РФ, представленная на рис. 4.

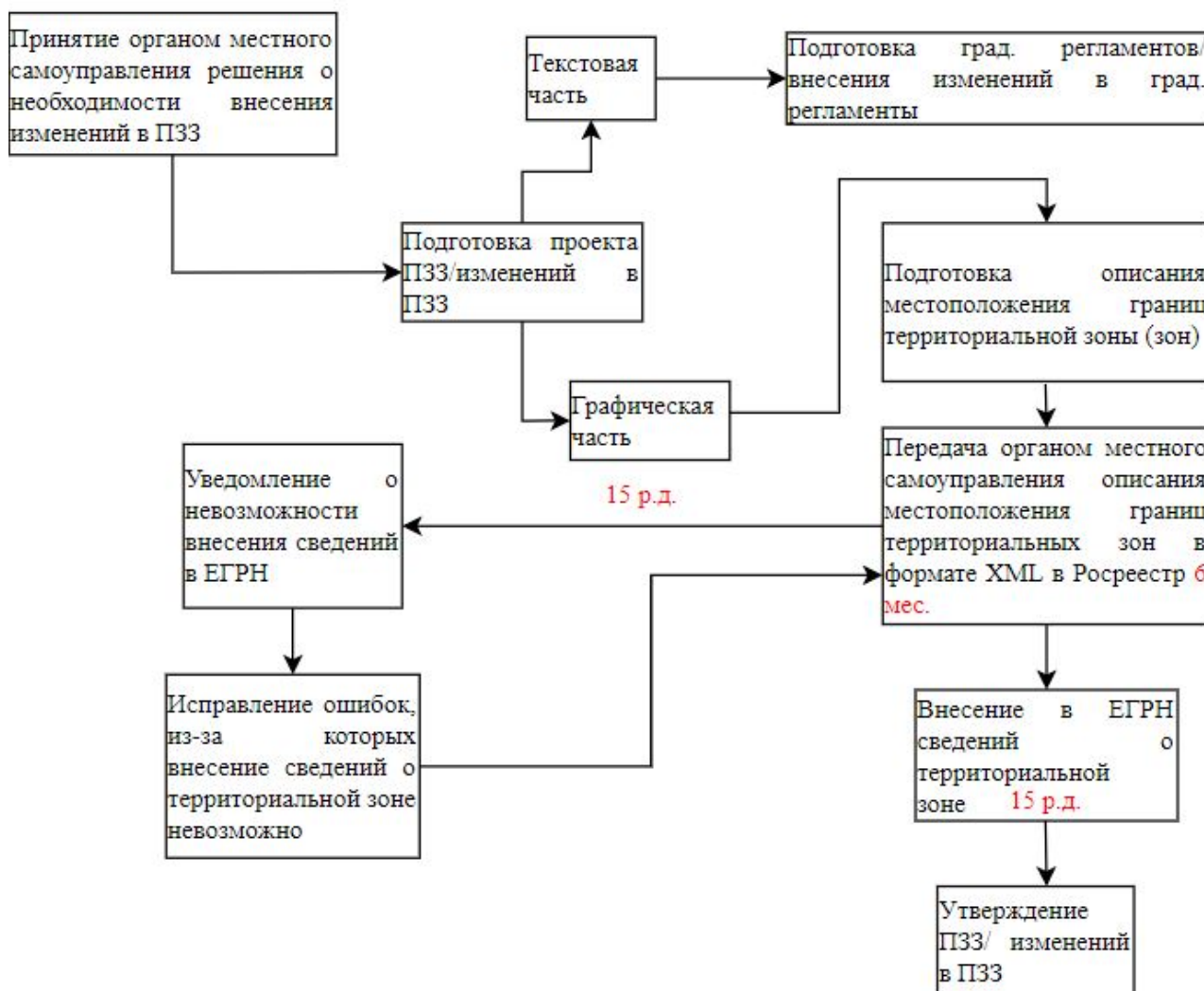


Рис. 4. Технологическая схема установления территориальных зон в РФ

Схема наглядно демонстрирует то, что процедура установления территориальных зон в Российской Федерации и процесс утверждения документации территориального планирования, являются достаточно сложными, трудоёмкими и длительными, требуют соблюдения статей законодательства и жёсткого контроля со стороны Росреестра во избежание внесения в ЕГРН недостоверных сведений [7].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236 : приказ Минэкономразвития России от 23.11.2018 № 650. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон № 218-ФЗ от 13.07.2015. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Хабарова, И. А., Хабаров, Д. А., Радзиевский, А. И. Зонирование как инструмент управления земельными ресурсами застроенных территорий / И. А. Хабарова, Д. А. Хабаров, А. И. Радзиевский. – Международный научный журнал прикладных наук и технологий «Integral», №1. – 2019.
6. Сысоев, Е.И. Соотношение документов территориального планирования и градостроительного зонирования / Е. И. Сысоев. – ООО "Издательство "ЛЕМА", Санкт-Петербург. – 2020.
7. Лоханская, Е.С. Зонирование земель населенных пунктов: некоторые аспекты / Е. С. Лоханская. – Сб. VIII междунар. науч.-практ. конф. – Красноярск, 2018.
8. Кряхтунов, А. В., Авдеев, Д. А. Порядок и особенности внесения сведений в ЕГРН, утвержденных в градостроительной документации / А. В. Кряхтунов, Д. А. Авдеев. – Московский экономический журнал, №1. – 2019.
9. Лучникова, Н. М. Территориальное зонирование – основа использования земель населенных пунктов / Н. М. Лучникова. – Материалы XXI городской научно-практической конференции молодых ученых. – Барнаул, 2020.
10. Галеева, Е. Р., Территориальное планирование и зонирование территории / Е. Р. Галеева. – Международный научный журнал прикладных наук и технологий «Integral», № 2. – 2018.

© П. Е. Иваненко, Е. С. Стегнченко, А. А. Антонов, 2021