

Некоторые вопросы подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в кадастровой деятельности

Д. О. Смирнова¹, А. Л. Ильиных^{1}*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, приведен состав этих документов. Проведя анализ законодательной базы в сфере регулирования кадастровой деятельности, обнаружено, что постановка на кадастровый учет вновь образованных земельных участков осуществляется без рассмотрения разрабатываемой параллельно документации по планировке территории. Это обстоятельство указывает, что в границах проектирования объекта находятся земельные участки, необходимые для включения в проект межевания. Требуется внести изменения в некоторые нормативно-правовые акты, регламентирующие рассматриваемый вопрос.

Ключевые слова: земельный участок, государственный кадастровый учет, орган регистрации прав, документация по планировке территории, проект планировки и межевания территории, законодательство

Issues of preparation of the project of planning and the project of surveying the territory in cadastral activity

D. O. Smirnova¹, A. L. Ilinykh^{1}*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Abstract. The article deals with the preparation of the planning project and the project of surveying the territory, the composition of these documents is given. After analyzing the legislative framework in the field of cadastral activity regulation, it was found that the cadastral registration of newly formed land plots is carried out without considering the documentation on the territory planning being developed in parallel. This circumstance indicates that within the boundaries of the design of the object there are land plots necessary for inclusion in the surveying project. It is required to make changes to some regulatory legal acts regulating the issue under consideration.

Keywords: land plot, state cadastral registration, the registration authority of rights, documentation on the planning of the territory, the project of planning and surveying of the territory, legislation

Введение

Постановка земельного участка на кадастровый учет, помимо межевого плана, сопряжена с рядом документов. Проект планировки территории представляет собой документ, предполагающий комплексное освоение территории с учетом градостроительных, хозяйственных и землеустроительных аспектов [1]. Иначе говоря, документация по планировке территории выявляет самое удачное местоположение проектируемого объекта, не нарушающее действующую, на данный момент, структуру землепользования.

Для кадастровой деятельности, утвержденный проект выступает основанием для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, к примеру, для размещения линейных объектов [2–8].

Информация, отражаемая в проекте, обязана отвечать требованиям землеустроительной и градостроительной деятельности, и еще нормативным правовым актам, регулирующим ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Иначе говоря, проект дает возможность разместить проектируемый объект с учетом требований кадастровой деятельности [3, 9–17].

Актуальность темы данной статьи состоит в том, что на сегодняшний день требуется подготовка специализированной документации по планировке территории для осуществления строительства объекта на земельном участке. В связи с этим наблюдаются затруднения с утверждением проекта планировки территории из-за недостаточного взаимодействия кадастровой и градостроительной деятельности.

Следует сказать, что продолжительность разработки и утверждения проекта планировки территории может достигать года, а процедура оформления вновь образованных земельных участков происходит в течении нескольких недель. Это обстоятельство указывает на появление риска создания новых земельных участков или границ муниципальных образований на территории, запланированной для реализации документации по планировке территории.

Методы и материалы

Традиционные технологии территориального планирования ориентированы на образование новых земельных участков или перераспределение земель.

При выполнении исследования применялись общие методы: системный подход, наблюдение, обобщение, сравнение, синтез, структурно-функциональный анализ.

Результаты

Проект планировки территории является одним из обязательных документов при экспертизе проектной документации и получении разрешения на строительство. Должен быть подготовлен проект планировки территории, поскольку при его отсутствии пройти экспертизу документации не получится, как и не получить разрешение на строительство.

При недостаточном количестве средств на строительство, проект планировки территории необходим для обращения в финансовые компании (банки, к частным инвесторам, в инвестиционные компании) для получения проектного финансирования – в проекте планировки территории приводится объем строительства, необходимость в обеспечении инженерными сетями, объектами социально-культурного и бытового обслуживания и прочими обременениями в неизменном объеме. На основании расчетов, технических и прочих данных, которые указаны в проекте планировки территории возможному инвестору появляется возможность выполнить анализ финансовых показателей потенциального инвестиционного проекта.

Проект планировки территории (ППТ) представляет собой документ, устанавливающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и параметры развития территорий указанных зон с учетом имеющихся объектов и территорий.

Состав проекта планировки территории показан на рисунке 1.

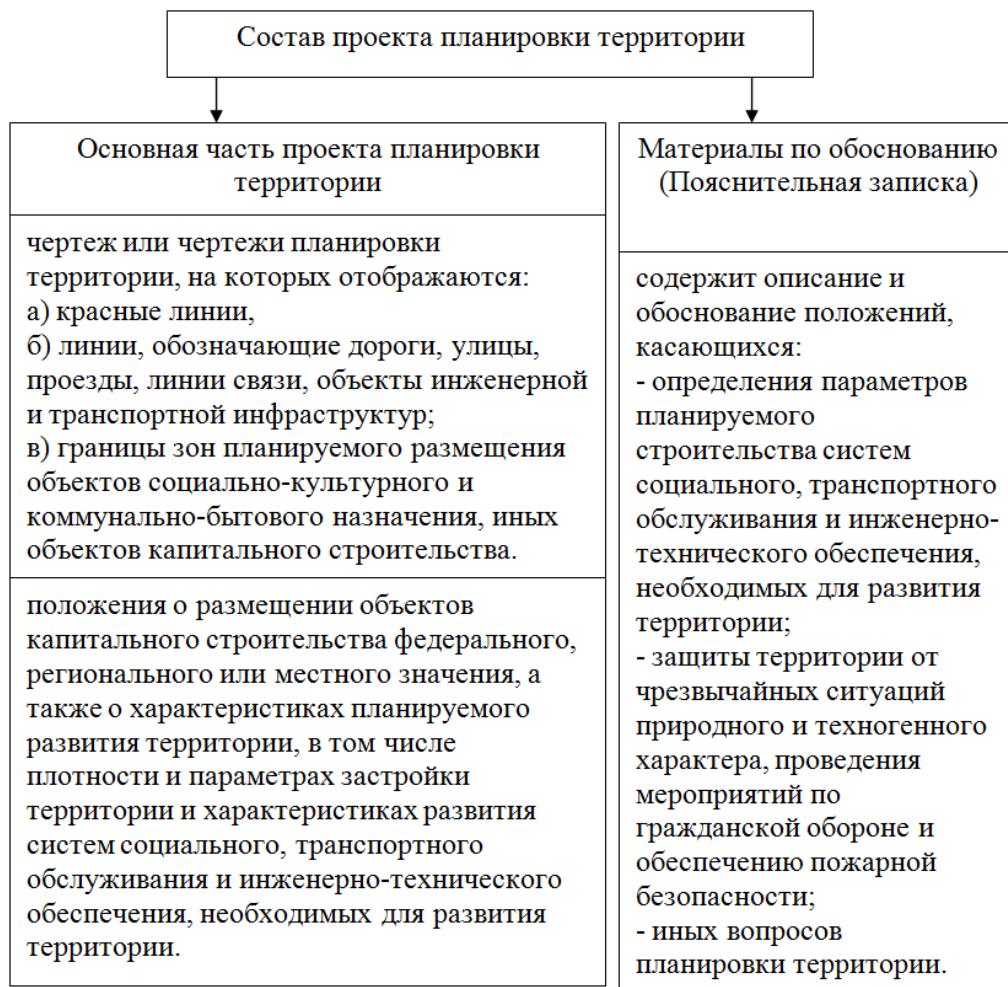


Рис. 1. Состав проекта планировки территории

ППТ представляет собой комплект текстовых материалов и чертежей, а после согласования – протокол о договорённости государства и застройщика, в отношении размещения объектов строительства, в том числе и обременений участка. В случае дополнения проекта планировки территории финансовыми расчетами и предварительным расчетом денежного потока, создается пакет документов для продажи инвестиционного проекта.

ППТ устанавливает границы территорий общего пользования, территорий автомобильных дорог, улиц, магистральных и инженерных сетей (красные линии), внеуличного транспорта.

ППТ подлежат обязательному обсуждению на общественных (публичных) слушаниях [1].

Важно разработать проект межевания территории (ПМТ) для определения расположения границ и площади образуемого (изменяемого) земельного участка, состав которого приведен на рисунке 2.



Рис. 2. Состав проекта межевания территории

ППТ и ПМТ требуются при строительстве (реконструкции):

- линейных объектов (водопровод, газопровод и др.);
- комплексной жилой застройки.

Не на каждый линейный объект требуется оформлять документы на земельный участок под застройку, но для большинства наземных конструкций (газопроводы и ЛЭП, стальные и тепловые магистрали, дороги) оформление обязательно. Для прокладки над- и подземных объектов (инженерно-технические коммуникации) участок оформлять не требуется.

ПМТ разрабатывается в составе ППТ или как отдельный документ. В качестве отдельного документа ПМТ будет разработан на основании утвержденного ППТ.

Перед началом разработки ПМТ нужно получить разрешение органа местного самоуправления (ОМСУ) о подготовке документации по планировке территории (изданное до 01.01.2015), или иметь распоряжение Минстроя субъекта Российской Федерации.

ППТ и ПМТ содержат информацию, которая определяет содержание прав и обязанностей правообладателя земельного участка (соблюдение красных линий, информация о границах зон с особыми условиями использования и др.).

В связи с тем, что обосновывающие материалы для проекта межевания территории и проекта планировки территории идентичны, а проект межевания тоже должен рассматриваться на публичных слушаниях, нужно разработать их вместе.

Обсуждение

В большинстве случаев, главной причиной несвоевременного утверждения ППТ является собственно проведение кадастровых работ на этой территории. Эта тенденция только усиливается, в связи с повышенным вниманием к оформлению прав на недвижимость.

На основании проведе

нного анализа нормативной базы в сфере регулирования кадастровой деятельности, можно сделать вывод что в проекте нельзя выходить за границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, или границы населенных пунктов [1–3]. Также в соответствии с Федеральным законом от № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» государственный регистратор прав приостанавливает регистрацию, когда границы земельного участка, в отношении которого подается заявление, пересекают границы другого земельного участка или границы муниципального образования [3].

В этом случае, нужно внести изменения в проект планировки территории и вновь проходить все этапы согласования документации: согласование границ с собственниками земельных участков, проверку документации в комитете градостроительной политики субъекта РФ, выполнить публикацию в газете о назначении общественных (публичных) слушаний, пройти проверку материалов общественных слушаний в упомянутом ранее комитете.

Существует возможность переоформления новых земельных участков или, например, определения границ муниципальных образований. Для решения этой проблемы нужно изменить данные в нормативной базе, регулирующей кадастровую деятельность.

Организация или государственный орган, которые выполняют подготовку документации по планировке территории, должны предоставить проектные границы в орган регистрации прав, в котором на момент утверждения документации и постановки на государственный кадастровый учет земельных участков в проекте, образование новых земельных участков будет невозможно.

При этом, орган регистрации прав при рассмотрении заявлений о постановке земельных участков на государственный кадастровый учет обязан удостовериться в отсутствии параллельно разрабатываемой на этой территории документации по планировке территории.

Таким образом, после 1 октября 2014 года законодатель не связывает наличие или отсутствие возможности предоставления сначала кадастрового паспорта земельного участка, а затем и выписки из ЕГРН, с наличием или отсутствием сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка.

Право собственности на земельный участок можно зарегистрировать, в некоторых случаях, и при отсутствии сведений о границах земельного участка. И это не устраняет правовые последствия и противоречия.

Следовательно, законодательство в части кадастрового учета земельных участков развивалось последовательно, повышая значимость государственного кадастрового учета земельных участков: от исключительно бухгалтерских, фискальных функций, к информационно-учетно-регистрационным (индивидуализация объекта).

В наше время сведения ЕГРН характеризуют земельный участок как индивидуально-определенный объект, который можно вовлечь в оборот, также он может являться предметом гражданско-правовых сделок, права на который можно зарегистрировать.

Заключение

Государство настойчиво решает вопросы по созданию открытой федеральной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости, наполненной актуальными и достоверными сведениями, с переходом к развитию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР) [18].

Впрочем, для успешной реализации законодательных норм о государственном кадастровом учете земельных участков и регистрации прав на них, считаем необходимым улучшить информационное взаимодействие между органами государственной власти и ОМСУ в части обмена информацией о земельных участках (об ограничениях прав, о категориях земель, о территориальных зонах, о видах разрешенного использования и т.п.), поскольку Система межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) не во всех муниципальных образованиях корректно работает ввиду недостатка средств на модернизацию оборудования (компьютеров и скоростного доступа в сеть Интернет) [19].

Таким образом, предлагаемая мера может привести к улучшению взаимодействия кадастровой, землеустроительной и градостроительной деятельности, на территории муниципальных образований Российской Федерации.

ППТ и ПМТ принадлежат к разряду градостроительной документации и необходимы при организации предварительной подготовки застроенного или незастроенного земельного участка к строительству. Они также выполняют и единую функцию – системную организацию строительства, что имеет весомое значение в случае реализации масштабных проектов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: текст с изменениями и дополнениями на 2019 г. — Москва: Эксмо, 2019. — 288 с. — Текст : непосредственный.
2. Земельный кодекс Российской Федерации: текст с изменениями и дополнениями на 2019 г. — Москва: Эксмо, 2019. — 192 с. — Текст : непосредственный.
3. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ / принят Государственной Думой 3 июля 2015 года, одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года // Российская газета. — 2015. — 1 сентября. — 158 с. — Текст : непосредственный.
4. Бышков П.А. Земельное право РФ (общая часть): конспект лекций / П.А. Бышков, А.Н. Кирсанов. — М. : Российский университет дружбы народов, 2017. — 52 с. — Текст : непосредственный.
5. Германов, А. В. Земельный участок в системе вещных прав / А. В. Германов. — М. : Статут, 2015. — 145 с.
6. Дубровский А.В. Методические подходы к моделированию и прогнозированию рационального использования земельных ресурсов с применением геотехнологий// Вестник СГУГиТ. — 2022. — Т. 27, № 3 — С. 145-156. — DOI 10.33764/2411-1759-2022-27-3-145-156 — Текст : непосредственный.
7. Жарников В. Б. Рациональное использование земель и основные условия его реализации // Вестник СГУГиТ. — 2017. — Т. 22, № 3. — С. 171–179. — Текст : непосредственный.
8. Земельное право: учебник для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / Н.А. Волкова [и др.]. — 7-е изд. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 359 с. — Текст : непосредственный.
9. Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость: учебное пособие / Д. А. Шевченко, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов [и др.]. — Ставрополь : Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. — 94 с. — Текст : непосредственный.
10. Карпик А.П., Осипов А.Г., Мурзинцев П.П. Управление территорией в геоинформационном дискурсе: монография. — Новосибирск : СГГА, 2010. — 280 с. — Текст : непосредственный.
11. Ключниченко В.Н. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения// Геодезия и картография. — 2021. — Т. 82, №9. — С. 50–56. — Текст : непосредственный.
12. Современные подходы к формированию земельно-информационной системы для управления аграрнопромышленным комплексом/ Лебедев Ю.В., Малыгина О.И., Троценко Е.С.// Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. — 2012. — Т. 2- 1. — С. 169–171. — Текст : непосредственный.
13. Толкачева, А. Ю. Постановка земельных участков на государственный кадастровый учет на основании проекта межевания территории / А. Ю. Толкачева. — Текст : непосредственный // Исследования молодых ученых : материалы X Междунар. науч. конф. (г. Казань, май 2020 г.). — Казань : Молодой ученый, 2020. — С. 56-58. — URL: <https://moluch.ru/conf/stud/archive/370/15823/>. — Текст : электронный.
14. Тоточенко, Д. А. Рассмотрение споров о правах на земельные участки: учебное пособие / Д. А. Тоточенко. — Омск : Омская академия МВД России, 2016. — 152 с. — Текст : непосредственный.
15. Удалова, Н. М. Земельный участок. Юридическая помощь по оформлению и защите прав на землю. Все о правах владельцев 6 соток и другой загородной недвижимости / Н. М. Удалова, Н. А. Агешкина. — М. : Эксмо, 2014. — 144 с. — Текст : непосредственный.
16. Чернышев Ю.В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения: учебное пособие / Ю.В. Чернышев, Л.А. Лапина. — СПб. : Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 147 с. — Текст : непосредственный.

17. Шайман Н. В., Ильиных А.Л. Особенности кадастрового учета подземных сооружений// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр., 23–27 апреля 2018 г., Новосибирск : Междунар. науч. Конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. Т. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – С. 203-208. – Текст : непосредственный.

18. О проведении в 2021 году эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости/ Постановление Правительства РФ от 31 декабря 2020 г. № 2429. – URL: <https://base.garant.ru/400170452/>. – Текст : электронный.

19. Единая система межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ)// Официальный сайт Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации – URL: <https://digital.gov.ru/ru/activity/govservices/infosystems/22/>. – Текст : электронный.

© Д. О. Смирнова, А. Л. Ильиных, 2022