

Подготовлены документы для внесения сведений о территориальных зонах

В Республике Башкортостан на все сельские поселения разработаны и утверждены генеральные планы населенных пунктов и правила землепользования и застройки (далее - ПЗЗ), однако в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) внесены соответственно только 52 % и 0,1% сведений о них от общего количества.

Вместе с этим, согласно положениям статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны в течение 5 рабочих дней направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов):

-об утверждении ПЗЗ либо о внесении изменений в ПЗЗ, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон;

-об установлении или изменении границ населенного пункта.

При этом обязательным приложением к документам (содержащимся в них сведениям), являются подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описание местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, перечень координат характерных точек их границ.

Отсутствие информации о территориальных зонах в ЕГРН затягивает процедуру изменения разрешенного использования земельных участков для органов местного самоуправления, физическим и юридическим лицам. Кроме этого, отсутствие указанных сведений приводит к случаям включения одного земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет без учета ПЗЗ в разные территориальные зоны, что не допускается ч. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Следует отметить, что в соответствии с частью 3 статьи 7 Федерального закона от 31.12.2017 №507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» органы государственной власти, органы местного самоуправления, утвердившие документы территориального планирования, которыми устанавливаются или изменяются границы населенных пунктов, ПЗЗ, обязаны направить в орган регистрации прав документы, необходимые для внесения сведений соответственно о границах населенных пунктов, территориальных зон в ЕГРН, в целях обеспечения внесения таких сведений в ЕГРН в срок не позднее 01.01.2021.

Пунктом 18 статьи 1 этого же закона с 01.01.2021 не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии в ЕГРН сведений о границах территориальных зон, в которых расположены земельные участки, на которых планируются строительство, реконструкция объектов капитального строительства.

Согласно положений Федерального закона от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земельных участков из других категорий в земли населенных пунктов осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов. Отсутствие сведений о них в ЕГРН делает невозможным изменение категории земельных участков из других категорий в категорию населенных пунктов. Особенно это актуально при необходимости выделения земельных участков на льготных условиях отдельным категориям граждан.

В рамках исполнения полномочий, предусмотренных пунктом 14.15 Устава, в 2017 филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан заключены договора с 11 сельскими поселениями Архангельского муниципального района на подготовку документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН о границах территориальных зон в соответствии с ПЗЗ и границах населенных пунктов согласно утвержденных генеральных планов.

В соответствии с заключенными договорами Филиал учреждения подготовил необходимые для внесения сведений в ЕГРН документы, в том числе в XML формате, а именно:

95 землеустроительных дел с карта (планами) границ территориальных зон по 10 сельским поселениям;

5 землеустроительных дел с карта (планами) границ населенных пунктов 1 сельского поселения.

В ходе выполнения работ проводился анализ утвержденных ПЗЗ и генеральных планов, сопоставление со сведениями, содержащимися в ЕГРН и (ортофотопланами) масштаба 1:2000 и 1:10 000. В случае выявления пересечений границ территориальных зон с земельными участками, что не допускается законодательством РФ, готовились предложения по их устранению с картографическим материалом, в целях внесения изменений в ПЗЗ на публичных слушаниях.