



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Пермскому краю

**Круглый стол
«Новеллы в законодательстве в
сфере кадастровой деятельности и
государственного кадастрового учета»**

Управление Росреестра по Пермскому краю
СРО А КИ «Содружество»
Ассоциация СРО «МСКИ»

30.07.2024





Итоги национального рейтинга регионов

Шаги процедуры



	2019	2020	2021	2022	2023
Среднее время постановки на КУ	28,64	30,80	34,92	25,25	27,56


Вопросы применения Правил землепользования и застройки (ПЗЗ)

Вопросы


Причины:

 Неактуальная редакция ПЗЗ в различных источниках (сведения ЕГРН, ФГИС ТП, официальные сайты администрации)


Несоблюдение ОГВ, ОМС обязанности по:
- направлению в орган регистрации прав принятых решений об утверждении ПЗЗ либо о внесении изменений в ПЗЗ (п.3 ч.1 ст.32 Закона №218-ФЗ) в срок 5 рабочих дней с даты вступления в силу решений (ч.20 ст.32 Закона № 218-ФЗ);
- размещению в ФГИС ТП, срок – 10 дней с даты утверждения указанных правил (ч.3.1 ст.32 ГрК РФ).

 Несоответствие ВРИ земельных участков, установленных в ПЗЗ, Классификатору, утв. приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412


ч. 12 ст. 34 Закона № 171-ФЗ - срок приведения в соответствие Классификатору до 01.01.2021 года
Например: установленный ВРИ – «зеленые насаждения», «аптеки» не соответствует классификатору

 Двусмысленные (неоднозначные) формулировки в градостроительном регламенте ПЗЗ

Включение в градостроительный регламент различных примечаний, исключений, условий по применения предельных размеров земельных участков, по возможности выбора основных видов разрешенного использования, по возможности строительства ОКС в зоне и др.

 Содержание градостроительного регламента противоречит нормам ЗК РФ, ГрК РФ, Закона №101-ФЗ, Закона №217-ФЗ

Например:
- земельный участок, представляющий собой особо ценные сельскохозяйственные угодья, расположен в территориальной зоне производственных объектов V класса опасности;
- в производственной зоне сельскохозяйственных предприятий предусмотрен ВРИ – ИЖС;
- в зонах садоводства отсутствует ВРИ для ОКС – индивидуальные жилые дома

 Установление границ территориальных зон без учета береговых полос водных объектов общего назначения

Береговые полосы водных объектов общего пользования являются территорией общего пользования (п. 12. ч. 1 ГрК) и должны включаться в состав зон рекреационного назначения (ч. 11. ст. 35 ГрК).
Земельные участки в пределах береговых полос не подлежат приватизации (п.8 ст.27 ЗК РФ).

 Отсутствие либо некорректное установление предельных минимальных и максимальных размеров в ПЗЗ

Например:
- установлен единый предельный минимальный размер земельных участков – 1 кв.м.;
- установлен предельный минимальный размер земельного участка – 6 кв.м. (под гаражи);
- не установлен предельный минимальный размер (например: под индивидуальные гаражи), что приводит к невозможности увеличения площади при уточнении границ с учетом контура здания.

 Установленный в град. регламенте процент застройки не позволяет осуществлять УРД в отношении построенных ОКС

Например:
установлен предельный процент застройки земельного участка (не более 7%), не позволяющий осуществлять строительства с учетом ВРИ земельного участка и его предельных размеров

**Неактуальная редакция ПЗЗ в различных источниках
(сведения ЕГРН, ФГИС ТП, официальные сайты
администрации)**

✓ официальный сайт администрации

[Порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Суксунского городского округа](#)

[Порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Суксунского городского округа](#)

[Постановление Администрации Суксунского городского округа от 23.01.2023 № 34 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Суксунского городского округа Пермского края, утвержденные Постановлением Администрации Суксунского городского округа от 21.02.2022 № 84»](#)

[Постановление Администрации Суксунского городского округа от 13.01.2023 № 17 " О подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план Суксунского городского округа Пермского края, утвержденный Решением Думы Суксунского городского округа от 28.01.2021 № 181"](#)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СУКСУНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

[Постановление Администрации Суксунского городского округа от 09.06.2023 № 389 "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Суксунского городского округа Пермского края, утвержденные Постановлением Администрации Суксунского городского округа от 21.02.2022 № 84"](#)

[Постановление Администрации Суксунского городского округа от 11.05.2023 № 316 "О назначении общественных обсуждений по проекту постановления"](#)

[Постановление Администрации Суксунского городского округа от 04.05.2023 № 305 "О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Суксунского городского округа Пермского края, утвержденные Постановлением Администрации Суксунского городского округа от 21.02.2022 № 84"](#)

[Постановление Администрации Суксунского городского округа от 17.03.2023 № 163 "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Суксунского городского округа Пермского края, утвержденные Постановлением Администрации Суксунского городского округа от 21.02.2022 № 84"](#)

[Постановление Администрации Суксунского городского округа от 12.12.2022 № 805 " О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Суксунского городского округа Пермского края, утвержденные Постановлением Администрации Суксунского городского округа от 21.02.2022 № 84"](#)

[Постановление Администрации Суксунского городского округа от 05.07.2022 № 409. "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Суксунского городского округа Пермского края, утвержденные Постановлением Администрации Суксунского городского округа от 21.02.2022 № 84" \(опубликовано 13.07.2022 г.\)](#)

[Постановление Администрации Суксунского городского округа от 01.09.2021 № 554 "О подготовке проекта Правил землепользования и застройки Суксунского городского округа Пермского края"](#)

[Постановление Администрации Суксунского городского округа от 21.02.2022 № 84 "Об утверждении Правил землепользования и застройки Суксунского городского округа Пермского края"](#)



*Например, неактуальная редакция ПЗЗ в различных источниках
(сведения ФГИС ТП, официальный сайт администрации)*

✓ сведения ФГИС ТП

Поиск по типу Поиск по территории Расширенный поиск

Пермский край Городские округа Пермского края, кроме входящих в состав Коми-Пермяцкого округа

Действующий Неактуальная редакция Проект

Наименование документа	Статус	Опубликован
Постановление Администрации Суксунского городского округа Пермского края "Об утверждении Правил землепользования и застройки Суксунского городского округа Пермского края	Действующий	01.03.2022
Правила землепользования и застройки Суксунского городского округа Пермского края	Действующий	01.03.2022
Правила землепользования и застройки Суксунского городского округа Пермского края	Неактуальная редакция	02.04.2021
Генеральный план Суксунского городского округа Пермского края	Действующий	03.02.2021
Проект генерального плана Суксунского городского округа	Проект	03.07.2020

Документы: с 1 по 5 из 5



Несоответствие ВРИ земельных участков,
установленных в ПЗЗ, Классификатору, утв. приказом
Росреестра от 10.11.2020 № П/0412



*Например, в ПЗЗ установлены ВРИ несоответствующие
классификатору ВРИ.*

Ц-3. Зона деловой, обслуживающей и производственной активности при транспортных узлах

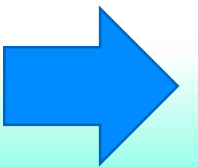
Основные виды разрешенного использования:

аптеки,

объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы),

Вспомогательные виды разрешенного использования:

зеленые насаждения,



Двусмысленные (неоднозначные) формулировки в градостроительном регламенте ПЗЗ

Например, применение минимального размера для ЗУ с ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства» неоднозначно.

Статья 31. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж4)

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства						
Для индивидуального жилищного строительства	2.1.	<p>Минимальная площадь земельного участка в сложившейся застройке – 0,04 га.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка при формировании новой застройки – 0,06 га.</p> <p>В населенных пунктах: д. Мохово, д. Зуята, р.п. Полазна, д. Лунная, д. Бесово, д. Пеньки</p> <p>Минимальная площадь земельного участка – 0,08 га.</p>	От границ смежных земельных участков не менее 3 м, до хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования - не менее 1 м.	3 этажа	30%	-

Например, применение предельных размеров для ЗУ с ВРИ «размещение гаражей для собственных нужд» неоднозначно.

Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.9	<p>Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка – 15 кв.м.</p> <p>Максимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.</p>	Определяются по основному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства	1 этаж	Определяется по основному виду использования земельных участков и объектов	Определяются в соответствии с проектной документацией на объект строительства (проектирование, строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии с действующими строительными нормами и правилами)
---	-------	---	---	--------	--	---



Содержание градостроительного регламента противоречит нормам ЗК РФ, ГрК РФ, Закона №101-ФЗ, Закона №217-ФЗ

Например, в ПЗЗ в зоне СХ2 предусмотрен один из основных видов – «Для индивидуального жилищного строительства» (что противоречит ст.77, 78 ЗК РФ), при этом есть условие о возможности строительства жилого дома исключительно КФХ. Однозначно установить, что данное ограничение относится к возможности выбора ВРИ не представляется возможным.

Приложение

Статья 14.Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХ2)

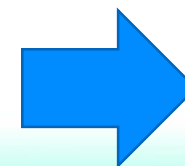
2.	Для индивидуального жилищного строительства – код 2.1.	Размещение жилого дома ¹ (отдельно стоящего здания с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для	Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м; максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства и подсобных сооружений до границ земельного участка – 3 м	для жилого дома - количество надземных этажей не более чем 3, высота – не более 20 м	25 %
----	--	--	---	--	--	------

Например, в зонах садоводства отсутствует ВРИ для ОКС – индивидуальные жилые дома

Р-3. Зона садовых и дачных участков.

Основные виды разрешенного использования:

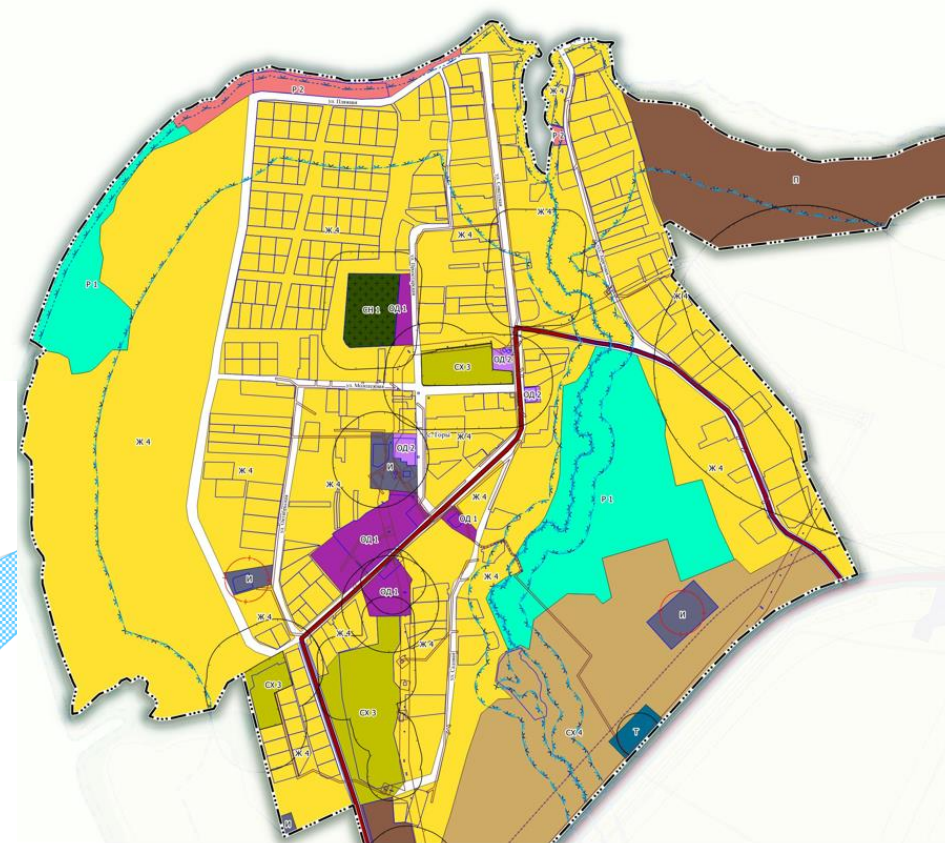
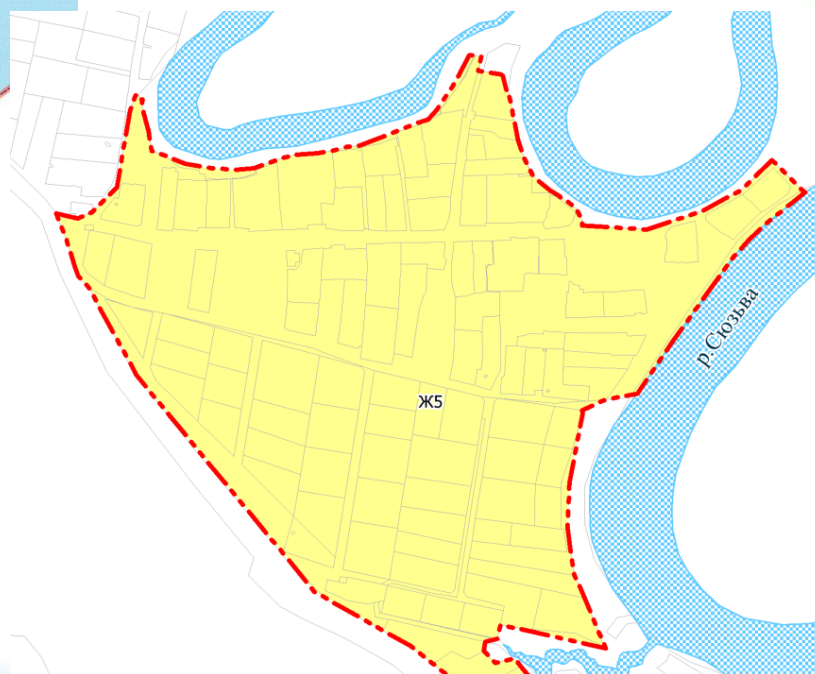
садовые дома, дачные дома, летние сооружения, садоводство, овощеводство,



Установление границ территориальных зон без учета береговых полос водных объектов общего назначения



Например, территориальная зона Ж5 (зона застройки сельских населенных пунктов индивидуальными жилыми домами) установлена в береговой полосе.



Отсутствие либо некорректное установление предельных минимальных и максимальных размеров в ПЗЗ

 Например, установлен минимальный размер ЗУ для ЛПХ - 10 кв.м.

Ж-1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ, МАЛОЭТАЖНЫМИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ И ДОМАМИ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

Минимальная площадь земельного участка: за исключением видов использования:		Не подлежит установлению	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	600	кв.м
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная застройка	600	кв.м
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	10	кв.м
2.3	Блокированная жилая застройка	-	кв.м

 Например, установлен минимальный размер ЗУ для ВРИ «размещение гаражей для собственных нужд» - 6 кв.м..

№ п/п	Код вида использования	Наименование параметра	Значение параметра	Единица измерения
1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ				
1.	Максимальная площадь земельного участка: за исключением видов использования:		не подлежит установлению	
Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором		Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		
Код	Наименование			
4.4	Магазины		1000	кв.м
2.1	Для индивидуального жилищного строительства		1500	
2.7.1	Хранение автотранспорта		150	
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд		49	
2.	Минимальная площадь земельного участка: за исключением видов использования:		не подлежит установлению	
4.4	Магазины		200	кв.м
2.1	Для индивидуального жилищного строительства		600	
2.7.1	Хранение автотранспорта		50	
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд		6	

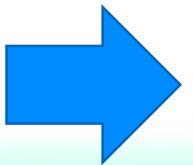


Например, установлен минимальный размер ЗУ для всех ВРИ (за исключением отдельных) - 1 кв.м.

Ж-4. Зона индивидуальной жилой застройки городского типа.

Минимальный размер земельного участка для всех видов разрешенного использования земельных участков - 1 кв. м, за исключением случаев, установленных настоящей статьей.
(абзац введен решением Пермской городской Думы от 23.04.2019 N 80)

Максимальный размер земельного участка для всех видов разрешенного использования земельных участков - 10000000 кв. м, за исключением случаев, установленных настоящей статьей.
(абзац введен решением Пермской городской Думы от 23.04.2019 N 80)



Установленный в град. регламенте процент застройки не позволяет осуществлять УРД в отношении построенных ОКС



Например, установлен предельный процент застройки земельного участка - 7%

Р-3. Зона садовых и дачных участков.

Зона садовых и дачных участков Р-3 выделена для обеспечения правовых условий функционирования территорий, на которых расположены ранее предоставленные садовые и дачные земельные участки для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха. В данной зоне не создаются объекты социальной инфраструктуры.

	Наименование	Значение	Примечание
1	Предельный процент застройки земельного участка	не более 7% (при получении разрешения на строительство - не более 10%)	- не применяется в отношении земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования; - в площадь застройки не включаются парники, теплицы, оранжереи и иные сооружения закрытого грунта для выращивания растений; - площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки
2	Предельная высота здания, строения, сооружения	не более 6 м (при получении разрешения на строительство - не более 7,5 м)	





Законодательные инициативы Росреестра

(законопроекты №№ 633966-8, 634000-8, вступят в силу 01.03.2025)

Направлены на стимулирование вовлечения в экономический оборот земельных участков

Основные предлагаемые нововведения при строительстве:

- уточнение в ЗК РФ, что собственники земельных участков и иные лица обязаны использовать (эксплуатировать) ОКС не только в соответствии с установленным целевым назначением, но и согласно ВРИ - это способствует обеспечению принципа единства судьбы
 - не право, а **обязанность** собственника недвижимости приобрести в собственность или аренду земельный участок в государственной или муниципальной собственности, если право не возникает в силу закона
 - не право, а **обязанность** для застройщика по кадастровому учету и регистрации прав по окончании строительства (6 месяцев)
 - обязанность застройщика представлять заявление о регистрации права собственности участников долевого строительства на помещения и машино-места в МКД (30 рабочих дней после передачи, без доверенности)
-
- введение определения понятия освоения земельных участков, расположенных в населенных пунктах, а также садовых и огородных земельных участков
 - определение полномочия Правительства Российской Федерации по установлению перечня мероприятий по освоению земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, а также садовых и огородных земельных участков, и признаков неиспользования таких земельных участков



Законодательные инициативы Росреестра

(законопроекты №№ 633966-8, 634000-8, вступят в силу 01.03.2025)

При кадастровой деятельности:

- расширение перечня случаев, в которых кадастровый инженер вправе обратиться с заявлением об осуществлении кадастрового учета от имени правообладателя без доверенности (при подготовке технических планов кроме ситуаций согласно 1, 1.2, 1.5, 1.6, 1.7 ст.19 218-ФЗ)
- возможность заверения электронного образа (бумажного) договора подряда кадастровым инженером своей электронной подписью

При подаче заявлений:

- обязанность юридических лиц представлять **исключительно в электронном виде** заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав (кроме сделок с физ. лицами не по 214-ФЗ), о регистрации договоров участия в долевом строительстве. Исключение — для К(Ф)Х, СНТ, ОНТ, ГК, ЖК, ЖСК, ТСЖ — отсрочка до 01.01.2026
- физические и юридические лица могут подписать документы на сделку с ОГВ или ОМС неквалифицированной усиленной электронной подписью
- приостановление регистрации прав и кадастрового учета в случае отсутствия в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка (при учете зданий и нелинейных сооружений тоже)