



РОСРЕЕСТР

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: filial@18.kadastr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757,

ИНН/КПП 7705401340/184043001

30.11.2017 № 01-22/4602

на № _____ от _____

СРО АКИ «Поволжье»

(np-okirt@mail.ru)

Ассоциация СРО «МСКИ»

(office@sromski.ru,

info@sromski.ru)

Кадастровым инженерам,
осуществляющим деятельность на
территории Удмуртской
Республики
(по электронной почте)

Копия: Управление Росреестра по
Удмуртской Республике
(frolova@r18.rosreestr.ru)

О направлении информации

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Удмуртской Республике (далее – Филиал) направляет для учета и применения в работе информацию, связанную с качеством подготовки правил землепользования и застройки.

В соответствии с пунктом 8 статьи 1, пунктом 2 статьи 30 Гражданского кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) являются документом градостроительного зонирования и включают в себя карту градостроительного зонирования, градостроительные регламенты, а также порядок применения таких ПЗЗ и внесения изменений в них.

Общие правила установления границ территориальных зон предусмотрены частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 85 Земельного кодекса Российской Федерации. Так, предусмотрено, что границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

В силу положений Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» территориальные зоны являются объектами землеустройства.

В целях описания местоположения границ объектов землеустройства применяется Порядок, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267, согласно которому:

- местоположение границ объекта землеустройства устанавливается посредством определения координат характерных точек границ объекта

землеустройства в установленной для ведения государственного кадастра недвижимости (в настоящее время Единый государственный реестр недвижимости, далее – ЕГРН) системе координат;

- границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в ЕГРН сведениями о таких земельных участках;

- административные границы не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в ЕГРН сведениями о таких земельных участках.

Положениями части 1 статьи 32 Закона о регистрации, так же, как и ранее действующими положениями Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», установлена обязанность органа государственной власти или органа местного самоуправления 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 (пункт 3).

Необходимо отметить, что Федеральным законом от 29.07.2017 № 280-ФЗ (вступил в силу с 11.08.2017) внесены изменения в Закон о регистрации, а именно: часть 2 статьи 34 Закона о регистрации, регулирующая правила внесения в ЕГРН поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия сведений, дополняется пунктами 4 – 6, которыми предусмотрено направлять уведомления о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН в случае наличия пересечений, в том числе:

- границы территориальной зоны с границами земельных участков, населенного пункта, другой территориальной зоны, лесничества, лесопарка, сведения о которых содержатся в ЕГРН, за исключением случая, если границы территориальной зоны могут быть изменены путем приведения в соответствие с границами земельных участков по правилам частей 8 - 11 статьи 34 Закона о регистрации (пункт 6 части 2 статьи 34 Закона о регистрации).

Также статья 34 Закона о регистрации дополнена частью 8, в соответствии с которой, если при внесении в реестр границ сведений о местоположении границ населенных пунктов, границ территориальных зон, в том числе при изменении сведений о местоположении таких границ, органом регистрации прав выявлено пересечение таких границ с границами земельных участков, сведения о местоположении границ которых содержатся в ЕГРН (исключая земельные участки, пересечение границ которых с границами территориальных зон допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации), орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня выявления указанного пересечения вносит в реестр границ описание местоположения границ населенного пункта, территориальных зон, в том числе изменения в сведения об их местоположении в целях приведения этих сведений

в соответствии с описанием местоположения границ земельного участка, сведения о местоположении границ которого содержатся в ЕГРН.

При этом, применение указанной нормы Закона о регистрации осуществляется при условии, что семьдесят пять и более процентов площади указанного земельного участка находится соответственно в границах определенного населенного пункта, определенной территориальной зоны (часть 10 статьи 34 Закона о регистрации).

Таким образом, у органа регистрации прав с 11.08.2017 появилась возможность вносить изменения в сведения о границе территориальной зоны, которые поступили в орган регистрации прав для внесения в ЕГРН, исключающие наличие пересечения с границами земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

В этой связи стоит обратить особое внимание на наличие в Законе о регистрации норм, напрямую обуславливающих зависимость осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимости от качества подготовки ПЗЗ.

Пунктами 21, 28 и 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации установлено, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается в случаях, если:

- границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств, лесопарков в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом (пункт 21);

- размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков (пункт 28);

- в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (пункт 32).

Следует также отметить, что в случае отсутствия возможности определить местоположение границ земельного участка относительно границы

территориальной зоны, если в ЕГРН сведения о такой территориальной зоне не внесены, органом регистрации прав при рассмотрении документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета (например, при государственном кадастровом учете изменений в части вида разрешенного земельного участка), направляются межведомственные запросы в соответствующие органы государственной власти. Если в установленный законодательством срок запрошенные органом регистрации прав по межведомственному запросу документы или сведения, содержащиеся в них, не поступают или предоставляется информация об отсутствии указанных документов или сведений, то в данных обстоятельствах принимаются решения о приостановлении по основаниям, предусмотренным соответственно пунктами 9 и 10 части 1 статьи 26 Закон о регистрации.

Наличие в Законе о регистрации вышеуказанных норм напрямую обуславливает зависимость осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав от качества подготовки ПЗЗ, а именно: в случае наличия в ПЗЗ (утвержденных ими градостроительных регламентов и границах территориальных зон) недостатков вероятность принятия решения о приостановлении возрастает.

Среди недостатков качества подготовленных ПЗЗ, влияющих на процедуру осуществления государственного кадастрового учета следует выделить следующие:

1. Границы территориальных зон установлены некорректно и, как следствие, возникает пересечение с границами уже существующих земельных участков.

1.1. Данное обстоятельство является препятствием при образовании и преобразовании земельных участков, а именно в случае неверного установления границ территориальных зон орган регистрации прав вынужден принимать решение о приостановлении при образовании и преобразовании земельных участков в соответствии с пунктом 21 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

1.2. При уточнении местоположения границ земельных участков, располагающихся в двух территориальных зонах, у органа регистрации прав могут возникнуть сомнения в том, какие именно градостроительные регламенты стоит применять в случае, если в результате такого уточнения площадь земельного участка увеличится.

1.3. При строительстве объекта капитального строительства на земельном участке, расположенном в двух территориальных зонах, также возникает вопрос о том, какой из градостроительных регламентов стоит применять, чтобы определить соответствие такого объекта капитального строительства виду разрешенного использования земельного участка.

2. При разработке градостроительного регламента не были учтены уже сложившиеся в границах определенной территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков.

Указанное обстоятельство влечет за собой следующие негативные последствия:

а) при преобразовании земельных участков невозможно выбрать вид разрешенного использования земельного участка, установленный градостроительным регламентом по причине его несоответствия фактическому использованию образуемого земельного участка.

Также невозможно выбрать вид разрешенного использования исходного земельного участка по причине его несоответствия градостроительному регламенту.

б) в случае, когда при уточнении земельного участка увеличивается его площадь, невозможно однозначно соотнести вид разрешенного использования такого земельного участка, содержащийся в сведениях ЕГРН, с видами разрешенного использования, содержащимися в утвержденных ПЗЗ.

Следовательно, при проведении проверки на наличие оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета, органу регистрации прав следует исходить из положений пункта 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации: для земельных участков, минимальный размер для которых не установлен, увеличение площади возможно не более, чем на десять процентов от площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН.

в) невозможность осуществления государственного кадастрового учета в связи с образованием земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки и предназначенных для объектов, обеспечивающих инфраструктуру такой территории (района) и необходимых для полноценной жизнедеятельности населения (детские сады, школы, магазины и иные объекты, необходимые для обслуживания населения).

3. В ПЗЗ указан только порядок расчета предельных размеров без указания их конкретных значений. Например:

- предельный размер земельного участка для торгового центра зависит от предполагаемого количества посетителей;

- предельные размеры различаются в зависимости от условий использования здания (от количества обслуживаемого населения (для объектов торговли), от вместимости (для учреждений образования));

- предельные размеры определяются в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование и т.д.

В этом случае кадастровый инженер, заявитель и орган регистрации прав могут применять различные подходы к определению предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, что также, скорее всего, повлечет за собой принятие решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета.

4. В ряде ПЗЗ предельные размеры земельных участков могут быть установлены только для земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности.

При этом возникает вопрос о возможности использования таких предельных размеров при уточнении местоположения границ и площади земельного участка, а также при преобразовании земельных участков, находящихся в частной собственности.

Согласно позиции Росреестра, изложенной в письме от 21.12.2015 № 14-11592/15, предельные размеры земельных участков, установленные ранее статьей 33 Земельного кодекса (утратившей силу с 01.03.2015), устанавливающие нормы образования и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, возможно применять также в случае образования земельных участков, находящихся в частной собственности, а также при уточнении местоположения границ и площади земельных участков.

Неоднозначное понимание вышеуказанных норм законодательства влечет за собой различные подходы заявителей, кадастровых инженеров и органов регистрации прав к определению предельных размеров земельных участков, что может являться причиной приостановления государственного кадастрового учета.

С учетом изложенного, Филиал просит в случае участия кадастровых инженеров в подготовке документов, связанных с разработкой ПЗЗ, учитывать обозначенные замечания.

Заместитель директора



Е.И. Рублева