

4-5 декабря 2014, г. Омск



Конференция АСДГ «Актуальные проблемы реализации действующего законодательства муниципальными образованиями»

Значение документации по планировке территории в регулировании земельных отношений (в связи с принятием Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

Заместитель генерального директора по правовым вопросам

ООО «ИТП «Град»

Шинкевич Дмитрий Валерьевич

Россия, Омск



Документы территориального планирования (схема территориального планирования/генеральный план)

- планируемые для размещения объекты местного значения;
- границы населенных пунктов;
- функциональные зоны.

Документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки)

- территориальные зоны;
- градостроительные регламенты.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории)

- красные линии;
- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории.



Порядок подготовки документации по планировке территории

Принятие уполномоченным органом решения о подготовке документации по планировке территории

Официальное опубликование решения

Представление заинтересованными лицами в орган местного самоуправления предложений о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории

Заключение контракта на подготовку документации по планировке территории в соответствии с законодательством РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд

Подготовка документации по планировке территории в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости

Проверка подготовленной документации по планировке территории на соответствие документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, техническим регламентам, нормативам градостроительного проектирования

Проведение публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории (от 1 до 3 месяцев)

За исключением случаев их подготовки в отношении:

- 1. территорий, подлежащих комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории**
- 2. территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу**

Направление органом местного самоуправления главе администрации МО подготовленной документации по планировке территории, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний (не более 15 дней со дня проведения ПС)

Утверждение главой администрации муниципального образования документации по планировке территории (до

14 дней)

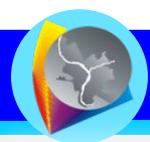
Официальное опубликование утвержденной документации по планировке территории



- границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;
- образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.



- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения



В государственный кадастр недвижимости должны быть внесены следующие сведения о проекте межевания территории:

- реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (дата принятия решения, номер решения);
- описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания;
- описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;
- копия проекта межевания территории в виде электронного документа.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в том числе и в случаях принятия ими решения об утверждении проекта межевания территории.





Образование земельных участков

- раздел земельного участка
- выдел земельного участка
- объединение земельных участков
- перераспределение земельных участков
- создание искусственного земельного участка



Осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- 1) *утвержденный проект межевания территории;*
- 2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;
- 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории



Случаи образования земельных участков исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории

из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории



в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии



в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами



Земельные участки подлежат образованию **ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО** в соответствии с утвержденным проектом межевания территории:

для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения

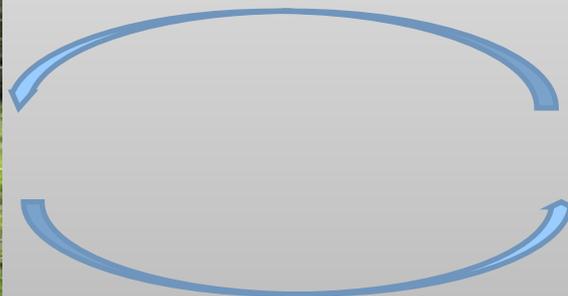


из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иными юридическими





Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности



Допускается при обмене земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и *предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.*



Безвозмездная передача земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в собственность субъектов РФ



Земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, подлежат безвозмездной передаче в собственность субъектов Российской Федерации, если такие земельные участки *в соответствии с утвержденными документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, проектами планировки и межевания территории* предназначены для размещения объектов регионального значения



Этапы формирования земельного участка:

I

подготовка и утверждение проекта межевания территории (от 2 мес.)

II

внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о проекте межевания территории (5 рабочих дней)

III

получение кадастровой выписки о земельном участке для передачи ее кадастровому инженеру (не более 10 дней)

IV

заключение договора с кадастровым инженером

V

подготовка межевого плана

VI

постановка на кадастровый учет сформированного земельного участка (18 дней)



Перечень рекомендуемых органам местного самоуправления мероприятий по реализации Федерального закона от 23.06.2014 № 171- ФЗ

- проведение анализа муниципальных правовых актов, принятых в соответствии с частью 20 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с целью выявления необходимости внесения в них изменений в связи с принятием Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

- проведение анализа утвержденной градостроительной документации на территории муниципального образования в целях выявления наличия и качества утвержденной документации по планировке территории

- разработка и утверждение планов (программ), предусматривающих подготовку документации по планировке территории в границах муниципального образования



Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ не предусматривает механизмов стимулирования органов местного самоуправления для подготовки проектов межевания территории, так как в большинстве случаев регулирование земельных отношений возможно осуществлять при отсутствии проекта межевания территории на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории



Нет прямого запрета на подготовку проекта межевания территории в отсутствие проекта планировки территории

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются в том числе и красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории и вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4-5 декабря 2014, г. Омск



Конференция АСДГ «Актуальные проблемы реализации действующего законодательства муниципальными образованиями»

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!

Заместитель генерального директора по правовым вопросам

ООО «ИТП «Град»

Шинкевич Дмитрий Валерьевич

Россия, Омск

www.itpgrad.ru