

УДК 332(470.57-25)

ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ (НА ПРИМЕРЕ Д. КУПОЯРОВО СП АЛГИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МР ДАВЛЕКАНОВСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН)

Тишкова М.С., Шафеева Э.И.

*ФГОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет», Уфа,
e-mail: masha_Tishko@mail.ru*

В статье рассматриваются применение градостроительных регламентов при выполнении кадастровых работ. Местные органы архитектуры и градостроительства контролируют соблюдение требований градостроительной документации о градостроительном планировании, установленных градостроительных нормативов и правил, а также осуществляют другие контрольные полномочия при соблюдении правил Градостроительного кодекса РФ. Рассматривается выполнение кадастровых работ, при которых определяется местонахождение объекта работ, его координаты, размеры. Приведен пример в применении градостроительных регламентов при выполнении кадастровых работ. Рассматривается необходимая документация, которую обязан знать инженер, занимающийся выполнением кадастровых работ в связи с образованием новых земельных участков в СП Алгинский сельсовет МР Давлекановский район Республики Башкортостан. При написании статьи были изучены Правила землепользования и застройки СП Алгинский сельсовет. Данным документом устанавливаются предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков для определенной территориальной зоны и вида разрешенного использования.

Ключевые слова: земельный участок, кадастровые работы, градостроительный регламент, градостроительное зонирование, предельные размеры земельных участков

THE APPLICATION OF PLANNING REGULATIONS WHEN PERFORMING CADASTRAL WORKS (FOR EXAMPLE THE VILLAGE KUPOYAROVO ALGINSKOGO RURAL SETTLEMENT SELSOVET MUNICIPAL DISTRICT OF DAVLEKANOVSKIY RAYON, REPUBLIC OF BASHKORTOSTAN)

Tishkova M.S., Shafeeva E.I.

Bashkir State Agrarian University, Ufa, e-mail: masha_Tishko@mail.ru

The article discusses the application of planning regulations when performing cadastral works. The local bodies of architecture and urban planning monitor compliance with the requirements of urban planning documentation on urban planning established urban planning regulations, and also carry out other Supervisory powers subject to observance of the town planning code of the Russian Federation. Discusses the implementation of cadastral works in which is determined by the location of the facility, its location, dimensions. The example in the application of planning regulations when performing cadastral works. Is considered the necessary documentation that is required to know the engineer, responsible for carrying out cadastral works in connection with the formation of new plots of land in the rural settlement of Alginsky selsoviet municipal district, davlekanovsky district of the Republic of Bashkortostan. When writing the article were studied the Rules of land use and development Alginsky rural settlement the village Council. This document set limits on the maximum and minimum sizes of plots of land for a specific territorial zone and the permitted use.

Keywords: land, cadastral surveys, town planning regulations, town planning zoning, the maximum parcel sizes

Согласно ст. 6 ЗК РФ, земельный участок представляет собой часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально – определенной вещи. Такие характеристики (кадастровый номер, описание местоположения границ, площадь, категория земель, вид разрешенного использования, кадастровая стоимость и др.) земельный участок получает в результате проведения в отношении него процедуры осуществления государственного кадастрового учета. Подготовка необходимых для данной процедуры документов-оснований происходит в результате кадастровых

работ, осуществлять которые вправе специальное лицо – кадастровый инженер.

При выполнении кадастровых работ кадастровые инженеры обязаны учитывать нормы действующего законодательства области земельно-имущественных отношений.

На сегодняшний день большое количество работ по образованию новых и преобразованию существующих земельных участков приходится на земли населенных пунктов. В поселениях, где проведено территориальное планирование и утверждены Правила землепользования и застройки, земельные участки формируются строго в соответствии с данными документами.

Правила землепользования и застройки (далее ПЗЗ) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, регламентирующим градостроительное зонирование, установленные в составе ПЗЗ градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства [5].

Кадастровый инженер при выполнении кадастровых работ в связи с образованием земельных участков обязан руководствоваться положениями градостроительных регламентов, действующих на территории работ.

Кадастровый инженер, при выполнении работ, обязан изучить ПЗЗ, правовой режим господствующей территориальной зоны, уточнив, какие виды разрешенного использования земельных участков разрешено установить в данной территориальной зоне и с какими предельными (минимальными и максимальными) размерами земельных участков необходимо работать.

В соответствии с градостроительным зонированием территории д. Купярово устанавливаются следующие виды территориальных зон: жилые, рекреационные, транспортные, общественно-деловые, специального назначения, производственные, сельскохозяйственные.

Для каждого земельного участка, расположенного на территории д. Купярово, разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков могут включать:

– размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

– минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, фиксирующих «пятно застройки», за преде-

лами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки).

В рассматриваемом нами случае, образуемые земельные участки попадают в жилую территориальную зону (рис. 1).

Предельные размеры земельных участков в жилой территориальной зоне Ж-1, согласно ПЗЗ, составляют: для индивидуального жилищного строительства – площадь земельного участка до 1500,0 кв. м; ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – площадь земельного участка 1500,0 кв. м, не требующими организации санитарно-защитных зон; для коттеджной застройки отдельно стоящими жилыми домами коттеджного типа на одну семью в 1 – 3 этажа с придомовыми участками до 1500 кв. м; для блокированной секционной застройки блокированными жилыми домами с блок-квартирами на одну семью до 3 этажей с придомовыми участками до 400 кв. м [4]. Следовательно, кадастровый инженер при проведении работ, при разъяснении заказчиком этапов и результатов работ обязан руководствоваться данными нормами.

Нами рассматриваются кадастровые работы в связи с образованием трёх земельных участков путем раздела исходного земельного участка. На рис. 2 представлены уже образованные земельные участки.

Данные земельные участки были образованы на основе схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории (СРЗУ на КПТ), утвержденном органом местного самоуправления. Для образованных земельных участков Постановлением органа местного самоуправления, утверждающим СРЗУ на КПТ, установлены виды разрешенного использования: с кадастровым номером 02:20:140302:240 – «Для индивидуальной жилой застройки», его площадь составляет 971 кв. м., 02:20:140302:241 – «Для ведения личного подсобного хозяйства», площадью 1843 кв. м., 02:20:140302:242 – «Для индивидуальной жилой застройки», его площадь составляет 946 кв. м. Для земельного участка с кадастровым номером 02:20:140302:241 в ПЗЗ предельные размеры участка не конкретизированы. Однако в Законе РБ 59–з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» от 05.01.2004 г. указано, что максимальный размер общей площади земельных участков (приусадебного и полевого), которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан для ведения личного подсобного хозяйства, не может превышать 2,5 га. Таким образом, данные

земельные участки были образованы в соответствии с действующими градостроительными регламентами и не противоречат ПЗЗ СП Алгинский сельсовет. Доступ к образуемому земельному участку 02:20:140302:242 организован посредством земельного участка 02:20:140302:240.

Градостроительный регламент обязателен для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.



Рис. 1. Карта градостроительного зонирования д. Купоярово СП Алгинский с/с

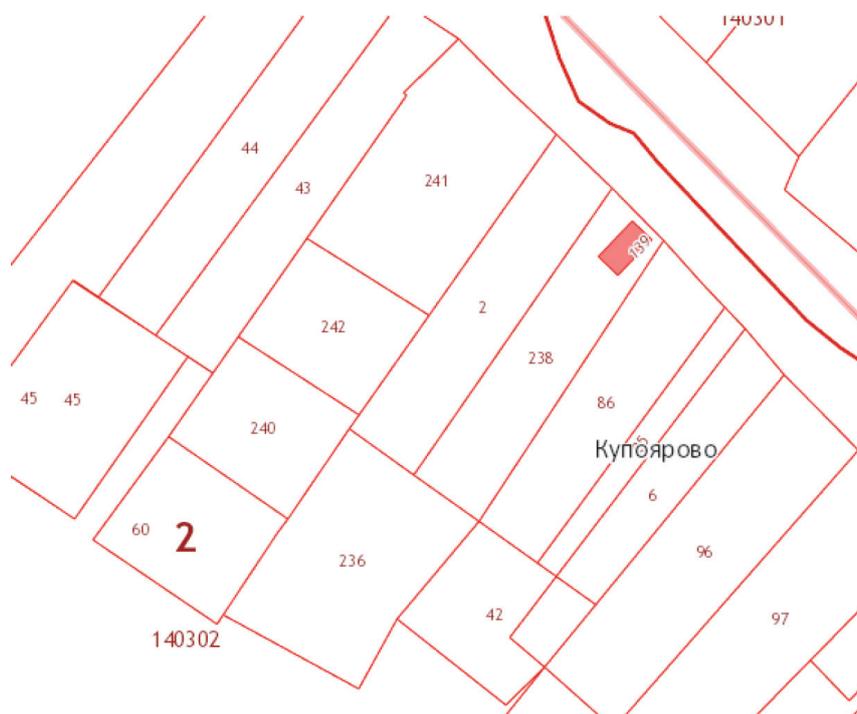


Рис. 2. Образованные земельные участки с кадастровыми номерами 02:20:140302:240, 02:20:140302:241, 02:20:140302:242

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017).
2. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017).

4. Порядок регулирования землепользования и застройки территории д. Купчярово СП Алгинский сельсовет муниципального района Давлекановский район Республики Башкортостан http://sovnet-davlekanovo.ru/rural/alga/iblock.php?SECTION_ID=280 (дата обращения 10.12.2017 г.).

5. Официальный сайт Главархитектуры ГО г. Уфа. [Электронный ресурс]: Глоссарий архитектурных терминов // Режим доступа: <http://www.gorodufa.ru/?p=glossary&id=6> (дата обращения 10.12.2017 г.).