

Ибатуллина Гульназ Ильгизовна

студентка

Файзрахманов Ленар Мансурович

аспирант, старший преподаватель

ФГБОУ ВО «Казанский государственный аграрный университет»

г. Казань, Республика Татарстан

**ВЛИЯНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ Г. КАЗАНИ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Аннотация: статья посвящена вопросу земельных отношений, который на протяжении долгого времени остается актуальным. Правоприменительный порядок по отношению к земле как к объекту недвижимости определяется в соответствии с разрешенным использованием той или иной территориальной зоны – зоны, с конкретным набором градостроительных регламентов, непосредственного местоположения земельного участка. Сохранить специфику экономики города, его местоположения, культурных традиций, сложившихся организационных структур – в этом и состоит главная задача правового зонирования

Ключевые слова: правила землепользования, государственный кадастровый учет, регистрация прав, объекты недвижимого имущества, правила землепользования и застройки.

Современное развитие городской агломерации предполагает решение определенных задач, из которых особое внимание занимают изменения территориального характера. Территориальное развитие в нашей стране складывается из подходов советского периода и современной парадигмы, неоднократно претерпевавших изменения.

Нормативно-правовые положения совершенствуются исходя из потребностей государства в рамках межведомственного взаимодействия. Действующим

шее законодательство определяет необходимость включать данные о местоположении границ (в местной системе координат) территориальных зон в Единый государственный реестр недвижимости, устанавливать максимальные и минимальные (max и min) размеры земельных участков, утверждать их вид разрешенного использования (ВРИ) согласно правилам землепользования и застройки (ПЗЗ).

Инструментом реализации позиций законодательства в сфере градостроительства являются ПЗЗ, отражающие современную практику градорегулирования. Впервые в РФ возможность разработки ПЗЗ появилось с принятием Гражданского кодекса. ПЗЗ является документом информативного содержания о территориальных зонах и включающий в себя градостроительные регламенты, распространяемые на данную территорию, который приняли на законодательном уровне, на основании решения органов местного самоуправления муниципального образования.

Главная задача ПЗЗ заключается в том, что данный документ градостроительного зонирования является инструментом для перевода основных проектных решений генерального плана города в повседневную деятельность по планировке территорий, проектированию и строительству.

При анализе такого нормативного правового акта как «Правила землепользования и застройки», можно сделать вывод о том, что он является для государственных органов неким рычагом для усовершенствования функциональных зон территорий населенных пунктов, опираясь на установленные градостроительные регламенты и регулируют градостроительную деятельность территории, на которую эти правила распространяются.

В силу Земельного законодательства РФ [1], правоприменительный порядок по отношению к земле, как к объекту недвижимости, определяется в соответствии с разрешенным использованием той или иной территориальной зоны – зоны, с конкретным набором градостроительных регламентов, непосредственного местоположения земельного участка. Градостроительный регламент охватывает все земельные участки и ОКС в границах одной территориальной зоны.

Так как правила могут создаваться на часть территории, в зависимости от сути функциональной зоны, на плане градостроительного зонирования возможно включение одной либо нескольких территориальных зон с установлением основной функции градостроительного применения.

От целевого назначения, вида разрешенного использования зависит много факторов при которых собственник недвижимого имущества распоряжается вариантом ее использования, связанных с эксплуатацией и строительством объектов [2].

Сведения ПЗЗ о местоположении границ территориальных зон согласно положениям Закона №-218 ФЗ о государственной регистрации недвижимости [3] внесены в ЕГРН в доступном формате для неограниченного круга лиц. Выписки ЕГРН и интернет ресурс «публичная кадастровая карта» предоставляют возможность получить необходимые сведения любому лицу.

Компетентно разработанные правила землепользования и застройки, обеспечивают законные интересы правообладателей, и влияют на упрощенный характер процесса государственного кадастрового учета.

В таком городе РФ, как Казань, можно наблюдать впечатляющее продвижение реформ градостроительного регулирования. Старые генеральные планы городов не отвечали новым политическим, социальным и экономическим условиям, но послужили отправной точкой в развитии данного направления. Первые ПЗЗ города Казани были приняты в 1998 году. Они содержали первую карту территориального зонирования, на основе которой видоизменялись и совершенствовались правила более 20 лет.

В Казани, решающим шагом в трансформации градорегулирования стало разделение генерального плана на три самостоятельных документа, со своими целями и задачами, но тесно связанных друг с другом: генеральный план, ПЗЗ, концепция городского развития.

Генеральный план стал представлять собой прогнозный документ по планированию территории, определяя основные направления развития города.

Этот документ в большей степени наследует функции предыдущего генерального плана.

ПЗЗ регламентирует действия собственников недвижимого имущества и является составной частью правовой документации. ПЗЗ выступает рычагом регулирования отношений между административными органами местного самоуправления и собственником объектов недвижимости в сфере рационального использования и правил строительства и реконструкции объектов недвижимого имущества.

Концепция городского развития является градостроительной основой для разработки ПЗЗ и вбирает в себя из генплана наиболее реалистичную его часть. Концепция является своего рода промежуточным звеном между прогнозным генеральным планом и ПЗЗ.

Содержание ПЗЗ предусматривает три части:

- текстовая часть, включающая юридические нормы;
- картографическая часть содержит: карты градостроительного зонирования территории, карты ограничений по требованиям охраны памятников культуры, карты ограничений по водоохраным требованиям и т. д.;
- регламенты разрешенного использования с их конкретными значениями для каждой категории зон (ВРИ, min и max размеры площадей земельных участков, параметров разрешенного строительства, отступы от границ земельных участков до строений).

Безусловно, опыт Казани в сфере градостроительного регулирования и развития рынка недвижимого имущества является ценным и показательным для других городов страны. Включение разных информационных сетей федерального и регионального уровня, опыт международных и межрегиональных связей, участия в работе общественных организаций различного уровня повлияло на существующий итог формирования данной системы. Публичное обсуждение и представление решений и действий в этом направлении, выполненных администрацией города, поспособствовало общественность заинтересоваться политической городских властей в области недвижимого имущества [4, с. 51].

Таким образом, правила землепользования и застройки, как местный нормативный акт, призваны выявить и оформить правовым образом неповторимость и уникальность каждого населенного пункта. Сохранить специфику экономики города, его местоположения, культурных традиций, сложившихся организационных структур – в этом и состоит главная задача правового зонирования [5, с. 83]. Правовые нормы, заложенные в ПЗЗ города, должны точно отражать индивидуальность не только его текущего состояния, но и ближайших перспектив развития [4, с. 53].

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 02.07.2021 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021 г.) [Текст] / Справочная правовая система «Консультант плюс», 2021 г.

2. Правила землепользования и застройки как документ градостроительного проектирования и инструмент регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений: сайт ГИС Ассоциация [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/> (дата обращения: 01.12.2021).

3. Федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ (ред. от 06.12.2021 г.) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.10.2021 г.) [Текст] / Справочная правовая система «Консультант плюс», 2021 г.

4. Высоковский А.А. «Правила землепользования и застройки»: стратегия введения в действие [Текст] / А.А. Высоковский, И.В. Абанкина, Т.В. Абанкина // Городское управление. – 1999. – №2. – С. 48–55.

5. Кряхтунов А.В. Порядок и особенности внесения сведений в ЕГРН, утвержденных в градостроительной документации [Текст] / А.В. Кряхтунов, Д.А. Авдеев // Московский экономический журнал. – 2019. – №1. – С. 81–85.