

В России утверждены правила землепользования и застройки 90% муниципальных образований

На 1 июля 2017 года утверждены правила землепользования и застройки (ПЗЗ) 90% муниципальных образований субъектов Российской Федерации. Наличие утвержденных ПЗЗ способствует устойчивому развитию территорий муниципальных образований, сохранению окружающей среды и объектов культурного наследия, создает условия для планирования территорий муниципальных образований, а также обеспечивает права и законные интересы физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Кроме того, утвержденные ПЗЗ создают благоприятные условия для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с Градостроительным кодексом ПЗЗ утверждаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (в городах Москве и Севастополе – региональными органами власти). По статистическим данным в России насчитывается около 22,3 тыс. муниципальных образований (их количество меняется в результате объединения или разделения). В соответствии с целевой моделью «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества»* к концу 2017 года все муниципальные образования России должны утвердить правила землепользования и застройки.

На 1 июля 2017 года в 49 субъектах Российской Федерации утверждены ПЗЗ на все муниципальные образования региона. При этом в ряде субъектов доля муниципальных образований с утвержденными ПЗЗ составляет менее 50%, в г. Севастополе ПЗЗ полностью отсутствуют.

В целях повышения качества предоставления услуг для граждан и бизнеса Росреестр проводит работу, направленную на устранение причин, способствующих возникновению отказов и приостановлений в государственном кадастровом учете или регистрации прав. Одним из ключевых факторов, влияющих на качество услуг Росреестра при осуществлении государственного кадастрового учета, является качественная градостроительная документация, в том числе ПЗЗ.

Для проведения кадастрового учета важно соответствие правил землепользования и застройки требованиям законодательства, в частности наличие в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) установленных ПЗЗ границ территориальных зон, которые определяют разрешенное использование земель. При анализе документов, предоставляемых заявителем для кадастрового учета объекта недвижимости, государственный регистратор проверяет, в какой территориальной

зоне находится объект недвижимости и соответствует ли такой объект виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан или создается. Именно в ПЗЗ установлено, какие виды объектов можно строить на определенных территориях. Кроме того, в ПЗЗ устанавливаются территориальные зоны, в которых капитальное строительство запрещено.

Для качественного и оперативного проведения анализа в ЕГРН должны содержаться сведения обо всех территориальных зонах, определенных в ПЗЗ. Обязанность представлять эти документы в соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» возложена на органы местного самоуправления. Такая информация должна направляться в электронном виде в рамках межведомственного взаимодействия. При этом большинство муниципалитетов в стране не обеспечивают внесение в ЕГРН сведений об указанных зонах. В таких случаях в комплекте документов, подаваемых на кадастровый учет, вид разрешенного использования может отсутствовать. В этом случае регистратор вынужден делать дополнительный запрос в орган местного самоуправления на предоставление необходимых сведений о виде разрешенного использования. Ожидание такой информации увеличивает срок оказания госуслуги, кроме того, регистратор в соответствии с законодательством вынужден приостанавливать кадастровый учет до поступления документов.

Заместитель Министра экономического развития Российской Федерации – руководитель Росреестра Виктория Абрамченко: «Росреестр проводит постоянную работу, направленную на повышение качества государственных услуг. Для выполнения этой задачи мы активно взаимодействуем с федеральными, региональными органами власти и органами местного самоуправления, от действий которых зависит сроки оказания услуг Росреестра, их качество и доступность для граждан и бизнеса».

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Алтай

* Целевая модель «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» утверждена Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 января 2017 года № 147-р.