

АКТУАЛИЗАЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ

Наталья Владимировна Шрайнер

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (913)746-02-59, e-mail: schrainer-nata@mail.ru

Галина Ивановна Юрина

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кафедра кадастра и территориального планирования, старший преподаватель, тел. (906)194-12-93, e-mail: yurina_g@mail.ru

В статье рассмотрен вопрос необходимости актуализации генеральных планов на примере документов территориального планирования сельских поселений Томской и Новосибирской областей, регламентирующих их развитие.

Ключевые слова: генеральный план, муниципальное образование, территориальное планирование, территория, населенный пункт, орган местного самоуправления.

ACTUALIZATION OF GENERAL PLANS

Natalia V. Schreiner

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate Student, phone: (913)746-02-59, e-mail: schrainer-nata@mail.ru

Galina I. Yurina

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate Student, phone: (906)194-12-93, e-mail: yurina_g@mail.ru

In the article the question of the necessity of actualization of master plans on the example of documents of territorial planning of rural settlements of Tomsk and Novosibirsk regions regulating their development is considered.

Key words: master plan, municipal formation, territorial planning, territory, settlement, local government body.

Генеральный план (далее - генплан, ГП) научно обоснованный перспективный план развития городского или сельского поселения подготовленный применительно ко всей территории муниципального образования. В тоже время в соответствии с п. 2 ст. 23 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) возможна подготовка ГП в отношении отдельного населенного пункта (далее – НП), входящего в состав поселения, при соблюдении условия, что данный проект будет актуализирован относительно других частей территории поселения в дальнейшем. На мой взгляд, подготовка генплана применительно к территории одного населенного пункта не

целесообразна, в связи с тем, что процедура подготовки, согласований и утверждения проекта ГП длительная и дорогостоящая.

В проекте ГП выполняется территориальное моделирование условий устойчивого и сбалансированного развития всех сфер жизнедеятельности поселения, направления и границы развития (расширения) его территорий, функциональное (территориальное) зонирование в пределах запроектированных границ НП, градостроительные нормы и требования к объектам историко-культурного наследия и особо охраняемым природным территориям, а также к экологическому и санитарному благополучию.

Основной частью ГП является масштабное изображение, полученное путем наложения чертежа проектируемых границ на актуальную картографическую основу.

Подготовка ГП городского или сельского поселения осуществляется в строгом соответствии с действующим законодательством РФ. Согласно, статей 24-32 ГрК РФ, генплан утверждается представительными органами местного самоуправления поселения, решение о подготовке или актуализации генерального плана принимается главой администрации поселения [2]. Так же проект генплана до его утверждения подлежит обязательному согласованию и рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаньях, в ходе которых заинтересованные лица вправе представлять свои предложения по проекту ГП. В соответствии со статьей 84 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) установлено, что утверждение ГП поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования, является установлением границ населенных пунктов. Согласно с ч. 2 ст. 83 ЗК РФ, границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам. В силу ч.3 ст. 11.9 ЗК РФ, границы земельных участков, также, не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов [1].

В настоящее время главной задачей органов местного самоуправления является внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о прохождении границ населенных пунктов. Федеральная целевая программа по проведению землеустроительных работ в отношении границ населенных пунктов утверждена Постановлением Правительства РФ от 10.10.2013 № 903 «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)» [3].

В ходе реализации мероприятий по внесению сведений в ЕГРН о местоположении границ объектов землеустройства выявлен ряд проблем, препятствующих внесению сведений о границах населенных пунктов в виде координатного описания.

Одним из главных препятствий для внесения в ЕГРН сведений об утвержденных генпланом границах НП являются массовое пересечение таких

границ с границами земельных участков, сведения о которых уже содержатся в ЕГРН, что противоречит земельному законодательству, и которое мы рассмотрим на конкретных примерах.

Кривошеинское сельское поселение Кривошеинского района Томской области состоит из трех населенных пунктов: деревня Новоисламуль, сел Жуково и Кривошеино [6]. Данное поселение столкнулось с необходимостью актуализации сведений, содержащихся в утвержденном генеральном плане поселения, в связи с тем, что запроектированные границы всех населенных пунктов пересекали земли лесного фонда, сведения о котором внесены в ЕГРН в рамках действующего земельного законодательства

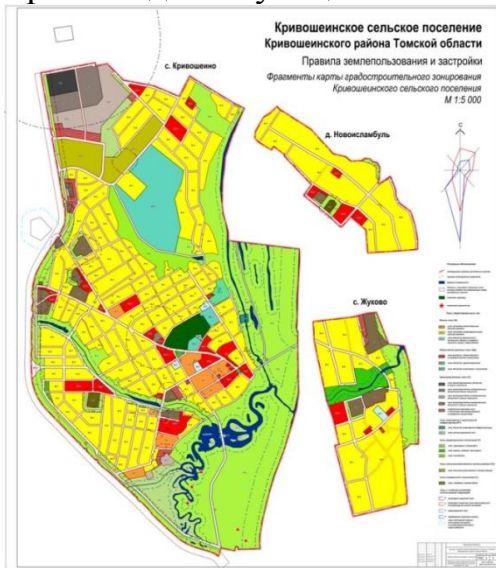


Рис. 1. Генеральный план Кривошеинского сельского поселения Кривошеинского района Томской области

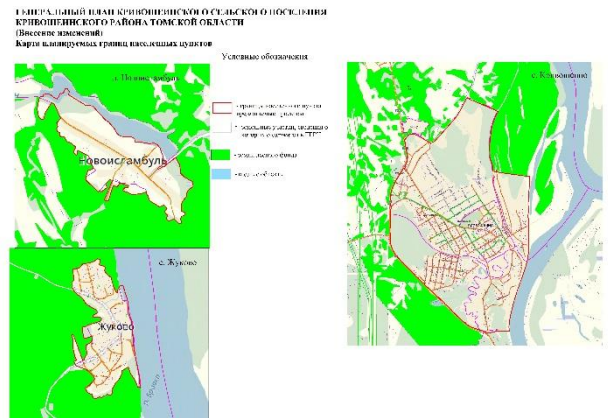


Рис. 2. Генеральный план Кривошеинского сельского поселения Кривошеинского района Томской области (после актуализации)

В соответствии с ГП Кривошеинского сельского поселения, представленным на рисунке 1 граница деревни Новоисламуль пересекает границы земельного участка с кадастровым номером 70:09:0100024:504 – местоположение: Томская область, Кривошеинский район, Кривошеинское лесничество, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: для размещения объектов лесного фонда.

Проектные границы сел Жуково и Кривошеино демонстрируют увеличения территорий НП за счет включения в их границы части земельного участка с кадастровым номером 70:09:0100024:503 – местоположение: Томская область, Кривошеинский район, Кривошеинское лесничество, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: для размещения объектов лесного фонда, что так же не допустимо в рамках действующего законодательства.

В результате чего, администрацией Кривошеинское сельское поселение Кривошеинского района Томской области принято решения актуализации сведений содержащихся в действующей редакции генплана в части прохождения границ населенных пунктов.

В ходе подготовки проекта внесенных изменений в ГП Кривошеинского сельского поселения Кривошеинского района Томской области учитывались сведения ЕГРН, государственного фонда данных, департамента лесного хозяйства Томской области, бесплатных распространённых навигационных программ и тд.

Подготовленный проект внесения изменений в генеральный план был вынесен на публичные слушания, после чего утвержден на внеочередном совете депутатов Кривошеинского сельского поселения Кривошеинского района Томской области. Результат актуализации данных генерального плана представлен на рисунке 2, что позволит администрации поселения исполнить требования законодательства и внести сведения о границах населенных пунктов в ЕГРН в виде их координатного описания.

В следующем примере рассмотрим генеральный план Шахтинского сельсовета Тогучинского района Новосибирской области (рис. 3) [5]. В состав сельского совета вошли следующие населенные пункты: деревня Новоизылинка, поселок Петуховка, поселок Разливы, поселок Родники, поселок Шахта, железнодорожная станция Изылинка [4].

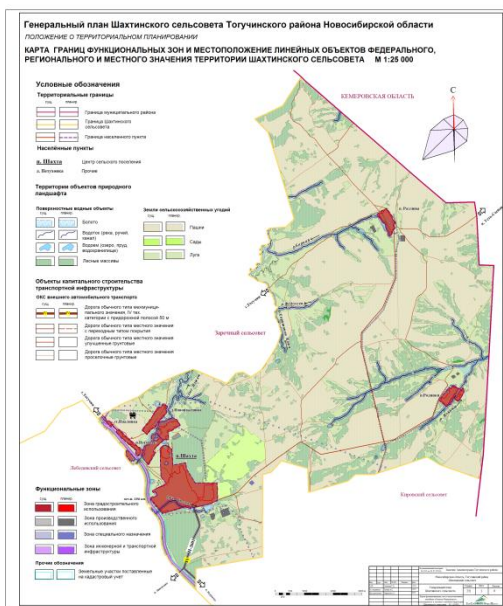


Рис. 3. Генеральный план Шахтинского сельсовета Тогучинского района Новосибирской области

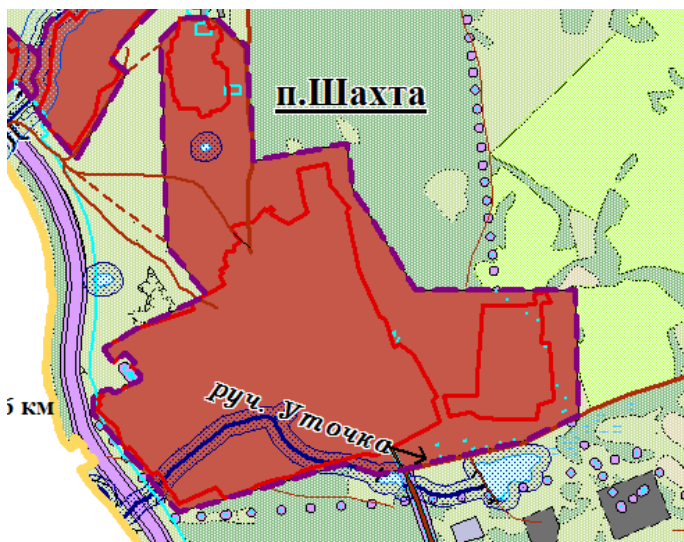


Рис. 4. Выкипировка из «Генеральный план Шахтинского сельсовета Тогучинского района Новосибирской области»

В ходе подготовки землеустроительной документации проблемы возникли в отношении административного пункта – поселка Шахты, следующего характера:

1. Проектируемая граница поселка Шахты пересекает земельные участки с кадастровыми номерами: 54:24:052709:170, 54:24:052709:677, 54:24:052709:683, 54:24:052709:716, 54:24:052102:37, 54:24:052709:658,

54:24:052709:692, 54:24:052709:722 границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством;

2. В границу населенного пункта поселка Шахты согласно утвержденному генеральному плану не включены следующие земельные участки: 54:24:052201:27 , 54:24:052114:26, 54:24:052113:26, 54:24:052102:10, 54:24:052102:101, 54:24:052102:53, 54:24:052102:11 сведения о которых содержатся в ЕГРН.

На основании вышеизложенных проблем: во-первых – массовые пересечения границ земельных участков, а во-вторых – безосновательное исключение из границ НП земельных участков, сведения о которых на момент подготовки генерального план имелись в кадастре, исключает возможность внесения сведений о границе поселка Шахты в ЕГРН в виде ее координатного описания (рис. 4).

В данном примере представлена вторая по значимости проблема относительно описания границ населенных пунктов. Исключение из проектируемой границы населенного пункта участков и объектов капитального строительства, сведения о которых имеются в ЕГРН или объектов недвижимости которые пока не внесены в кадастр в соответствии с требованиями закона. Данная проблема технически не препятствуют, внесению сведений о границах НП в кадастр, но создаст множество проблем собственнику объектов недвижимости, который не сможет осуществить учет и регистрацию прав на недвижимость.

Анализ материалов градостроительной документации муниципальных образований показал, что необходима систематическая корректировка документов территориального планирования с учетом сведений кадастра, документов территориального планирования различных уровней, правил землепользования и застройки, документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, сведений и документов, государственных картографо-геодезических фондов и иных предусмотренных законодательством документов и сведений.

На мой взгляд в настоящее время актуализация генеральных планов городских и сельских поселений является проблемой на федеральном уровне, в связи с тем, что внесения изменения в ГП дорогостоящая процедура и за частую администрации сельских поселений не располагают такими денежными средствами, данная проблема остаётся не разрешённой, что приведет к невозможности установления границ населенных пунктов, а в следствии этого немалые неудобства возникнут у органов местного самоуправления в решении вопросов предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, размещения объектов капитального строительства, администрирования земельного налога и др.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный Кодекс РФ: офиц. текст (с изм. и доп. от 31.12.2017 N 507-ФЗ) [Электронный ресурс]/ Режим доступа:

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=286989&fld=134&dst=100000001,0&rnd=0.4979257973804343#09942388141931702>.

2. Градостроительный Кодекс РФ: офиц. текст (с изм. и доп. от 31.12.2017 N 507-ФЗ) [Электронный ресурс]/ Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=287126&fld=134&dst=100000001,0&rnd=0.5445890028999592#08017500993821622>.

3. Постановление Правительства РФ от 10.10.2013 № 903 "О федеральной целевой программе "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)": офиц. текст (с изм. и доп. от 17.02.2018) [Электронный ресурс]/ Режим доступа: <https://www.respectrb.ru/node/5617>.

4. Закон Новосибирской области от 02 июня 2004 года N 200-ОЗ «О статусе и границах муниципальных образований Новосибирской области»: офиц. текст (с изм. и доп. 6 февраля 2018 года) [Электронный ресурс]/ Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/5415546>.

5. Федеральная государственная информационная система территориального планирования. [Электронный ресурс]/ Режим доступа: <http://fgis.economy.gov.ru/fgis/Strategis.FGISTestPageFGIS.aspx>.

6. Официальный сайт муниципального образования «Кривошеинское сельское поселение». [Электронный ресурс]/ Режим доступа: <http://www.krivsp.tomsk.ru/news/news>.

© Н.В. Шрайнер, Г.И. Юрина, 2018