

Земли населенных пунктов

Согласно ст. 83 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. 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.

Согласно п. 1 ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим **территориальным зонам:**

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

На основании п. 2 ст. 85 ЗК РФ границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего,

что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Использование земель населенных пунктов

Согласно ч. 1 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ч. 2 ст. 37 ГрК РФ).

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент (ч. 2.1 ст. 37 ГрК РФ).

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального

строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Согласно п. 5 ст. 65 ЗК РФ для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые

пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Установление границ населенных пунктов

Согласно ст. 84 ЗК РФ установлением или изменением границ населенных пунктов является:

1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;

2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Изменение границ населенных пунктов

В силу п. 2 ст. 84 ЗК утверждение изменения границ городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя осуществляется по решению Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.

Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Особенности перевода земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов регламентированы Федеральным

законом от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

Согласно п. 2 ст. 4.1 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 191-ФЗ) в случае необходимости установления или изменения видов разрешенного использования земельных участков решение о включении земельных участков в границы населенных пунктов либо об исключении земельных участков из границ населенных пунктов принимается одновременно с решением об установлении или об изменении видов разрешенного использования включаемых в границы населенных пунктов земельных участков либо земельных участков, исключаемых из границ населенных пунктов.

В соответствии с п. 3 ст. 4.1 Закона N 191-ФЗ законами субъектов РФ может быть установлен порядок подготовки и принятия решений о включении земельных участков в границы населенных пунктов либо об исключении земельных участков из границ населенных пунктов и об установлении или об изменении видов разрешенного использования земельных участков с учетом требований Градостроительного кодекса РФ.

Орган государственной власти Российской Федерации, орган государственной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления, физическое или юридическое лицо, заинтересованные во включении земельного участка в границы населенного пункта либо в исключении земельного участка из границ населенного пункта, направляет в орган местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых находится населенный пункт, а в случае, если земельный участок расположен на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района мотивированное заявление о включении земельного участка в границы населенного пункта либо об исключении земельного участка из границ населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка (п. 4 ст. 4.1 Закона N 191-ФЗ).

Орган местного самоуправления подготавливает заключение о целесообразности включения или исключения земельного участка из границ населенного пункта и направляет его в исполнительный орган государственной власти, а также проводит публичные слушания по этому вопросу.

Согласно п. 21 ст. 4.1 Закона N 191-ФЗ отказ в принятии решения о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта допускается по решению высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ) с указанием причин такого отказа. Отказ в принятии решения о включении земельного участка в границы населенного пункта либо об исключении земельного участка из границ населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка может быть обжалован в суд.

Описание местоположения границ населенного пункта

Правила описания местоположения **границ территорий субъектов РФ, границ территорий муниципальных образований**, а также границ частей указанных территорий (далее - объекты землеустройства) определены Приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 N 267 "Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства" (далее - Порядок описания границ).

Описание местоположения границ объектов землеустройства осуществляется с использованием сведений ЕГРН, документов территориального планирования, 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.

Координаты характерных точек границ объектов землеустройства определяются с точностью не ниже точности картографической основы ЕГРН, принятой на территории, на которой размещается граница объекта землеустройства (п. 4 Порядка описания границ).

В результате описания местоположения границ объекта землеустройства составляется карта или план объекта землеустройства, которые оформляются в виде бумажного и (или) электронного документа в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 30.07. 2009 N 621 "Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению" (п. 8 Порядка описания границ).

Материалы, полученные в результате выполнения землеустроительных работ по описанию местоположения границ объекта землеустройства, комплектуются в землеустроительное дело, в которое включаются титульный лист, содержание, пояснительная записка, документы (в т.ч. фрагменты и извлечения из таких документов), указанные в п. 2 Порядка описания границ, а также карта (план) объекта землеустройства. Один экземпляр землеустроительного дела по описанию местоположения границ объекта землеустройства передается в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (п. 9 Порядка описания границ).

Графическое описание местоположения границ населенных пунктов составляется по результатам работ по определению координат характерных точек границ населенных пунктов либо части (частей) таких границ.

Для обозначения характерных точек границ объекта используются арабские цифры. Для всех характерных точек границ объекта работ либо частей таких границ применяется сквозная нумерация.

План границ объекта оформляется в виде, совмещенном с картографической основой. На плане границ объекта отображаются:

- границы объекта (читаемые в выбранном масштабе характерные точки и части границ);
- установленные границы административно-территориальных образований;
- границы природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения (если местоположение отдельных частей границ объекта определено через местоположение указанных объектов);
- необходимые обозначения;
- используемые условные знаки;
- выбранный масштаб.

Координаты характерных точек границ населенных пунктов определяются с точностью не ниже точности картографической основы ЕГРН наиболее крупного масштаба, созданной на территорию кадастрового квартала, в котором расположена эта граница.

Если местоположение части границы населенных пунктов определено на основании местоположения границы учтенного в ЕГРН земельного участка, точность определения координат характерных точек такой части границы должна быть равна точности определения координат характерных

точек границ такого земельного участка, за исключением случаев, когда сведения ЕГРН о местоположении границы такого земельного участка требуют уточнения.

Электронные документы, содержащие сведения о границах населенных пунктов, направляемые в орган регистрации прав, создаются в виде файлов с использованием схем для формирования документов в формате XML, обеспечивающих считывание и контроль за содержащимися в них данными.

Исполнителем услуги, связанной с подготовкой документов, необходимых для внесения в ЕГРН сведений, в случаях, установленных Правительством РФ, является филиал ФГБУ "ФКП Росреестра".