Правила землепользования и застройки муниципального образования

Так как большинство дачных участков и земельных наделов в садовых товариществах относятся к конкретным муниципальным образованиям, то многим гражданам приходится, так или иначе, сталкиваться с правилами применения земельных участков, принятых государственными органами.

Правила землепользования и застройки территорий муниципальных образований

Для установления правил применения земельных ресурсов и осуществления строительных работ на территории муниципалитета создаются особые нормативно-правовые акты органами местной администрации, исполнительной власти на местах, органами власти городов федерального значения.

При этом в данных нормах и правилах устанавливаются границы территорий с разными видами разрешенной деятельности, определяются регламенты по градостроительной деятельности. Дополнительно определены нормы принятия и внесения изменений в такие документы.

Все вышеперечисленное объединено в документе, который называется правилами землепользования и застройки территории муниципального образования или иного населенного пункта.

Упомянутые правила устанавливают вид и тип прав на участок земли, на все объекты, расположенные на его территории, под

землей в рамках границ территории владения. Правила устанавливают процедуры применения особенностей участка при строительстве капитальных конструкций, осуществлении реконструкции определенных объектов.

Действуют установленные правила на всей территории поселения. Исключение могут составить архитектурные памятники, природные памятники, объекты исторической ценности, внесенных в список объектов культурного достояния страны в особом государственном реестре.

К исключениям относятся новые объекты культурного наследия, земли общего пользования, участки земли под определенной категорией объектов типа мостов, автострад, земли с расположенными на них водными объектами.

Особо охраняемые природные территории не попадают под действие общих правил землепользования, поэтому могут быть выведены из-под действия норм ПЗиЗ.

Градостроительное законодательство разрабатывает правила и нормы осуществления градостроительной деятельности и осуществления строительных работ с определенными задачами.

Изучите, для каких целей реализуют ПЗиЗ:

- Обеспечение условий для укрепления экологической ситуации в пределах муниципального образования;
- Сохранение культурных ценностей на территории;
- Формирование экономического климата для расширения муниципального образования и развития сопутствующих проектов;
- Обеспечение планами по расширению поселения и застройке прилегающих территорий;
- Создание базы данных, которая применяется для обеспечения безопасности для владельцев земельных участков или строений;
- Администрация населенного пункта сохраняет за собой право перевести земельный участок из одного вида

разрешенной деятельности в другой с целью приобрести инвестиционные средства для развития муниципального образования.

В утвержденных правилах по применению земельных участков содержится следующая информация:

- Алгоритм реализации документа, условий для внесения изменений в данные документа;
- Создание зон для градостроительных работ с занесением информации на карты;
- Формирование списка территориальных зон в пределах населенного пункта, утверждение градостроительного регламента для каждой такой зоны.

В каждом муниципальном образовании существует глава, который обязан инициировать начало работ по формированию ПЗиЗ, что подтверждается подписью главы муниципального образования.

Определите масштаб территории субъекта России, проведите построения детального плана по зонированию всей территории муниципалитета в установленном порядке. Параллельно глава поселения инициирует создание специальной комиссии, подписывает приказ о ее формировании, распределении обязанностей на участников комиссии, определяет сроки реализации установленных задач.

В обязанности созданной комиссии входит создание документа правил использования земельных угодий и осуществление общего надзора за выполнением одобренных планов.

Если на территории муниципального образования принимается решение о формировании правил использования земли и осуществления строительных работ разной сложности, то глава поселения обязуется в течение 10 суток опубликовать данные в публичных СМИ и на страницах официального интернет-ресурса.

Комиссия собирает и систематизирует необходимые для принятия решения данные, после этого документы передаются на проведение

экспертных работ в уполномоченном на это органе. Если текущий проект одобрен, то передается главе администрации, если есть погрешности в оформлении, выявлены иные причины отказа, тогда бумаги отправляются на доработку.

Далее, если документ одобрен и принят к исполнению, то в течение 10 суток с момента поступления бумаг к главе поселения объявляются общественные слушания в отношении формируемого документа с ПЗиЗ.

Проводить общественные слушания необходимо при любых условиях, иначе сформулированные правила и нормы не приобретут юридической силы.

По мере проведения согласования с общественным мнением вносятся изменения и корректировки в документ. После проведенных слушаний комиссия фиксирует все внесенные изменений в первоначальный проект документа, далее, проект отправляется обратно к главе муниципального образования. Глава после изучения материалов в течение 10 суток отправляет документацию в представительный орган государственной власти.

Чтобы принять акт, представительные органы применяют предписания, установленные государством. Заседатели имеют полное право отправить проект правил на доработку, если не примут единогласного решения утвердить бумагу.

Если заседатели согласны с корректировками и принимают правила в общем виде и все дополнения и изменения к ним, то информация об этом должна быть опубликована в интернете на официальном ресурсе администрации населенного пункта. Кроме этого, необходимо известить местные СМИ о принятом решении.

Граждане, проживающие на территории данного населенного пункта в качестве физических или юридических лиц могут оспорить положения ПЗиЗ в суде. В случае получения контролирующими органами информации о том, что нормы правил нарушают нормы действующего законодательства, уполномоченные органы могут инициировать процедуру оспаривания принятого документа на

федеральном уровне.

Изучите материал в отношении земель общего пользования, к которым относится территория проживания определенного количества граждан, имеющих право на удовлетворение жизненных потребностей в рамках обозначенной территории.

Законодательно к общим территориям относятся следующие участки земельного массива в рамках определенной территории:

- Участки земли, которые применены под возведение автотранспортных узлов, развязок и магистралей;
- Территория, которая применена под строительство конструкций и объектов для обеспечения социальных потребностей граждан, для культурного самосовершенствования среди жителей поселения;
- Особые территории для ликвидирования свалок и захоронений отходов на территории муниципального образования путем переработки или складирования по установленным нормам;
- Территория муниципалитета, применяемая для постройки иных объектов и конструкций, которые необходимы жителям конкретного поселения.

Все объекты, расположенные в пределах территории общего пользования, предназначены для совместного применения жителями муниципалитета, начиная с физических и юридических лиц, которые могут применять конструкции и возведенные объекты в личных целях, заканчивая органами местного самоуправления для осуществления государственных обязанностей.

Поймите, что получить в личную собственность часть территории общего пользования нереально, так как законодательно такая процедура смены ВРИ данного типа территории не предусмотрена законом. Нельзя приватизировать или выкупить участок земли, принадлежащий к категории общего пользования.

В отношении общей территории можете получить права аренды или бессрочного безвозмездного использования земельного участка.

Однако, существует возможность получить в собственность территорию, на которой расположено здание или сооружение, внесенное в реестр недвижимости. Для этого подайте в суд иск с просьбой предоставить возможность приватизировать, выкупить или признать частной собственностью территорию, на которой располагается объект капитального строительства, находящийся в собственности заявителя.

Но даже тут учтите некоторые нюансы. Нельзя признать частной собственностью участок земельного массива, на котором располагается объект частной собственности, если территория прилегает к проезжей части в населенном пункте.

Стандартной процедурой заключения договора по взаимоотношению муниципалитета, как владельца земли, и частного предпринимателя или юридического лица, которое выступает в качестве владельца недвижимости, расположенной на данном участке, является составление договора аренды на длительный срок.

Если возникает ситуация, при которой в администрацию обратились несколько граждан с целью составить договор аренды на территорию общего пользования, то первым будет вступать в договорные отношения с муниципалитетом владелец собственности на этом участке.

В отношении физического лица чаще всего применяется иная форма взаимодействия государства и гражданина. Составляется договор безвозмездного пользования или бессрочного владения в отношении конкретного участка. Физическое лицо с правом бессрочного пользования территорией имеет возможность в частном порядке возвести здание на данном участке и быть полноправным владельцем недвижимого объекта.

После возведения объекта капитального строительства на арендованной у государства земле владелец имеет право продать или иным способом распорядиться своим имуществом.

Правопреемник недвижимого объекта получит права на

собственность, если предыдущий собственник зарегистрировал недвижимость в ЕГРН на свое имя. Новый собственник недвижимости не имеет права распоряжаться в полной мере территорией, на которой расположен приобретенный объект. А право аренды без установленного срока переходит к новому владельцу.

Делая вывод, учтите, что принимая права на собственность в отношении недвижимости, владелец получает право на аренду земли, на которой возведена собственность, по праву переуступки арендных обязательств.

Заключать параллельно документы по передаче прав на аренду не нужно, но обязательно съездите в Росреестр и внесите информацию о новом владельце недвижимости и о переходе права переуступки на аренду. Земли общего пользования являются неотъемлемой частью государственной собственности и не подлежат переходу в частное владение и распоряжение.