

А. К. Кравцова^{1}, А. С. Цыганкова¹, А. В. Бабушкина¹, М. А. Губанищева¹*

Соблюдение градостроительного регламента при подготовке технического плана

¹Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск,
Российская Федерация
*e-mail: alishka_1998@list.ru

Аннотация. В данной статье рассматривается подготовка технического плана в связи с созданием объекта индивидуального жилищного строительства, а также соблюдение градостроительного регламента, который является неотъемлемой частью при постановке на государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав. Также соблюдение градостроительного регламента необходимо для поддержания порядка и обеспечения устойчивого развития городской инфраструктуры. Требования к строительству и реконструкции объектов капитального строительства позволяет обеспечивать безопасность людей и сохранность окружающей среды.

Ключевые слова: технический план, объект капитального строительства, градостроительный регламент, государственный кадастровый учет

A. K. Kravtsova^{1}, A. S. Tsygankova¹, A. V. Babushkina¹, M. A. Gubanischeva¹*

Compliance with urban planning regulations in the preparation of a technical plan

¹Tomsk State University of Architecture and Building, Tomsk, Russian Federation
*e-mail: alishka_1998@list.ru

Abstract. This article discusses the preparation of a technical plan in connection with the creation of an individual housing construction object, as well as compliance with the urban planning regulations, which is an integral part of the state cadastral registration and state registration of rights. Also, compliance with urban planning regulations is necessary to maintain order and ensure the sustainable development of urban infrastructure. The requirements for the construction and reconstruction of capital construction facilities make it possible to ensure the safety of people and the preservation of the environment.

Keywords: technical plan, capital construction object, urban planning regulations, state cadastral registration

Введение

Технический план является документом, на основании которого происходит постановка на государственный кадастровый учёт и регистрация прав (ГКУ и ГРП) на объект недвижимости. Он содержит в себе определенные сведения об объекте. Также технический план необходим при изменении сведений об объекте недвижимости, вводе объекта в эксплуатацию. Технический план состоит из текстовой и графической части, и подготавливается кадастровым инженером

по окончанию кадастровых работ. Текстовая часть содержит в себе сведения, необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Графическая часть включает в себя схему геодезических построений, чертеж контура здания, план этажа, а также схему расположения здания на земельном участке [1].

Актуальность темы заключается в том, что соблюдение градостроительного регламента при подготовке технического плана позволит избежать возникновения различных проблем в будущем. Например, возникновение конфликтов между соседями, возникновение ответственности за нарушение данных требований. Поэтому при подготовке технического плана большое значение имеет правильность выполнения кадастровых и подготовительных работ. Так, например, Гилмутдинов Р.Р. в своей статье рассматривает порядок проведения кадастровых работ при подготовке технического плана [2].

Методы и материалы

Градостроительный регламент является важным инструментом для контроля за строительством. Он устанавливает требования к строительству, реконструкции и эксплуатации объектов, а также определяет порядок и способы проведения государственного контроля за соблюдением этих требований. Ещё одной необходимостью соблюдения градостроительного регламента является обеспечение экологической безопасности.

Вначале происходит сбор и анализ имеющейся документации, производятся геодезические работы, камеральная обработка результатов геодезических измерений, подготовка технического плана в соответствии с Приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, который прописывает основные требования к подготовке технического плана и впоследствии постановка на ГКУ и ГРП. Сроки подготовки зависят от объема работы и профессионализма кадастрового инженера. В среднем подготовка технического плана занимает от 5 до 15 дней [3].

Результаты

Рассмотрим порядок подготовки технического плана на примере объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС), расположенного на земельном участке (рис. 1).

После завершения строительства объекта ИЖС, собственник обратился к кадастровому инженеру для подготовки технического плана для дальнейшей постановки на ГКУ и ГРП.

В ходе выполнения работ было выявлено несоответствие, а именно от ОКС до границы смежного соседнего земельного участка было менее 3 метров, а это является нарушением требований градостроительного регламента. Поэтому сначала нам необходимо исправить несоответствие требованиям предельных параметров разрешённого строительства [4].

Соблюдение требований градостроительного регламента является неотъемлемой частью при постановке на ГКУ и ГРП. Закрепляются данные требования

в правилах землепользования и застройки соответствующего района, где располагается объект недвижимости.

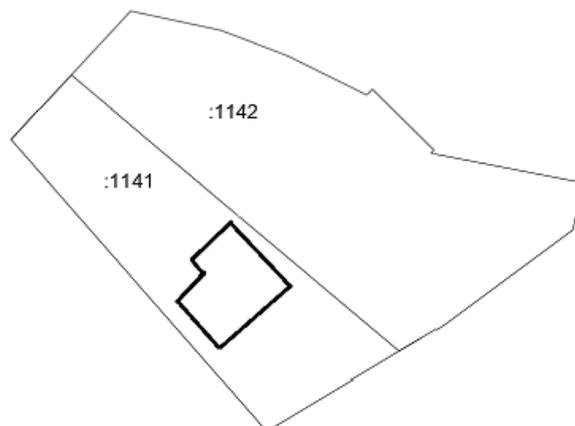


Рис.1. Объект индивидуального жилищного строительства на земельном участке

Для решения этой проблемы существует несколько способов. Возможен вариант учета объекта по дачной амнистии, то есть в упрощенном порядке, но при этом может быть допущено «игнорирование» требований, и как следствие нарушение земельного законодательства, в том числе градостроительных норм. Полномочия по проверке соблюдения застройщиками предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки, законодателем отнесены к компетенции уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления. Тем самым, проверка соблюдения застройщиком отступов от границ земельного участка как одного из параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не относится к компетенции органа регистрации прав и при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав не осуществляется, в том числе при реализации положений части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ [5]. В данном случае встает вопрос об ответственности и какие последствия могут быть в дальнейшем.

Наиболее оптимальным решением данной проблемы является проведение межевания. Так как собственник соседнего земельного участка, согласен на перераспределение земельного участка, то можно решить проблему с помощью данной процедуры. После выполнения перераспределения земельных участков, образуется новый земельные участки, на котором расположен ОКС. Подготавливается межевой план и происходит постановка на ГКУ и ГРП земельного участка. Теперь мы можем приступить к подготовке технического плана с соблюдением градостроительных норм.

Для подготовки технического плана потребуются следующие документы:

- документы, доверяющие личность собственника;
- выписка из ЕГРН на земельный участок;
- уведомление об окончании строительства.

Пакет документов может меняться в зависимости от ситуации. Подготовить технический план можно в любой кадастровой программе.

В результате исправления несоответствия требованиям градостроительного регламента и подготовки технического плана, сведения об объекте недвижимости вносятся в ЕГРН, и происходит постановка объекта на ГКУ и ГРП (рис. 2).

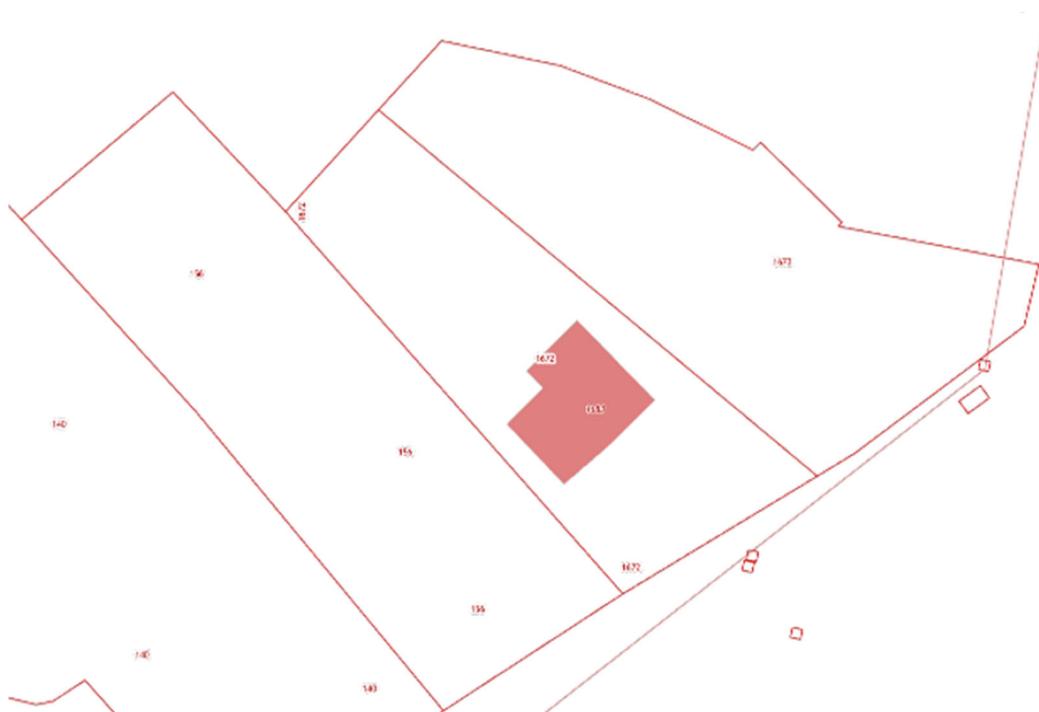


Рис. 2. Объект индивидуального жилищного строительства, поставленный на ГКУ [6]

Заключение

Делая вывод из всего вышесказанного, можно сказать о том, что при подготовке технического плана, необходимо учитывать требования градостроительного регламента. Перед началом строительства изучить всю необходимую документацию, а именно правила землепользования и застройки соответствующей территории, где планируется строительство. Данный документ можно найти на сайте администрации соответствующей территории. Это необходимо для избежания дальнейших проблем, потому что в законе не определено, кто будет нести ответственность за нарушение требований градостроительного регламента. Выявить данную ошибку можно на разных этапах, в нашем случае ошибка была выявлена кадастровым инженером при подготовке технического плана, который обратил на это внимание и сообщил собственнику о необходимости сначала ис-

правления ошибки, а затем уже подготовка технического плана и постановка на ГКУ и ГРП.

Ошибка могла быть не выявлена, и объект мог быть поставлен на ГКУ и ГРП с нарушением требований градостроительных норм, что могло выявиться в последствии и принести проблемы различного характера собственнику, от наложения штрафа до необходимости сноса объекта ИЖС.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Гильмутдинов Р.Р. Кадастровые работы в связи созданием технического плана индивидуального жилого дома // Российский электронный научный журнал. – 2022. – С. 10- 26.

3. Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава сведений, содержащихся в нём. [Электронный ресурс] : приказ Росреестра от 15.03.2022 N П/0082. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Градостроительный Кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Степченкова Д.А., Швайгерт А.Н. Нарушение параметров строительства объектов в виде отступов от границ земельного участка // В сборнике: Избранные доклады 67-й Университетской научно-технической конференции студентов и молодых ученых. Доклады конференции студентов и молодых ученых. – Томск, 2021. – С. 894-896.

6. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://pkk.rosreestr.ru/>.

© А. К. Кравцова, А. С. Цыганкова, А. В. Бабушкина, М. А. Губанищева, 2024