



РЕШЕНИЕ

Об обращении в Государственный Совет
Удмуртской Республики

В целях совершенствования законодательства в сфере земельных правоотношений, урегулирования отношений по использованию земель общего пользования, развития жилищного строительства и строительства объектов коммунальной инфраструктуры, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Регламентом Совета депутатов муниципального образования «Завьяловский район», принятым решением Совета депутатов муниципального образования «Завьяловский район» от 24.08.2016 № 582, руководствуясь Уставом муниципального образования «Завьяловский район»,

Совет депутатов муниципального образования «Завьяловский район» решает:

Направить в адрес Государственного Совета Удмуртской Республики обращение Совета депутатов муниципального образования «Завьяловский район» о рассмотрении возможности внесения в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации изменений в земельное и градостроительное законодательство (прилагается).

Председатель Совета депутатов

с. Завьялово
27 января 2021 года
№ 555



Т.Н. Дудырева



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
муниципального образования
«Завьяловский район»
Удмуртской Республики

Удмурт Элькуньсь
«Завьялёрос»

муниципал кылдэтлэн
ДЕПУТАТЪЕСЛЭН КЕНЕШСЫ

427000, УР, с. Завьялово, ул. Калинина, 68
тел. 8(3412)22-25-01, факс 8(34165)2-12-70
mozr18@yandex.ru www.zavyalovskiy.rf

ОКПО 43686835 ОГРН 1021800647219

ИНН 1808700485

28.01.2021 № 02-17/0010
На № _____ от _____

Председателю
Государственного Совета
Удмуртской Республики

В.П. Невоструеву

Уважаемый Владимир Петрович!

Муниципальное образование «Завьяловский район» является муниципальным районом Удмуртской Республики. Пригородное местоположение района предопределило ценность земель не только как средства производства в сельском хозяйстве, но и как выгодной площадки для промышленных объектов, а также места размещения жилой застройки.

Для целей развития жилищного строительства используются в том числе земли населенных пунктов, находящиеся в частной собственности, категория которых изменена путем включения в границы населенного пункта земель из состава земель сельскохозяйственного назначения. Впоследствии указанные участки были разделены собственниками на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства и (или) индивидуального жилищного строительства, и проданы физическими лицам. Раздел таких земельных участков зачастую осуществляется без подготовки и утверждения в установленном порядке документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания), с существенными нарушениями требований к планировке таких микрорайонов, в том числе к ширине автомобильных дорог, наличию разворотных площадок, превышению максимальной длины тупиковых проездов, отсутствия площадок для размещения инженерных коммуникаций и артезианских скважин, отсутствие участков для размещения социальных объектов (детских садов, школ, ФАП).

При этом в ряде случаев, земельные участки, фактически являющиеся землями общего пользования, занятые улицами, проездами, дорогами, в собственность муниципальных образований не передавались и до настоящего времени являются частной собственностью. Кроме того, указанные земельные участки имеют вид разрешенного использования, связанный с жилищным строительством (индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства), собственники участков не осуществляют мероприятия по изменению вида разрешенного использования, и зачастую продолжают раздел данных территорий.

В связи с этим граждане, которые приобрели земельные участки для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства на таких массивах, столкнулись с проблемой ограничения свободного доступа к своим участкам, так как он возможен исключительно через земли частной собственности, а также с ограничениями в поставке коммунальных ресурсов.

Имеются случаи, когда собственники земельных участков общего пользования (проезды и проходы, территория размещения коммунальной инфраструктуры), организуют своими силами строительство инфраструктуры (частичная отсыпка дорог, скважины, сети водоснабжения, газоснабжения, которые зачастую не соответствуют установленным требованиям), организуют создание управляющих организаций, в целях дальнейшего навязывания гражданам, которые приобрели земельные участки или жилые строения в таком микрорайоне, платных услуг по содержанию имущества, истребуют несоразмерно высокую плату за право пользования имуществом, в том числе возможность проезда по частной территории к своему дому.

Кроме того, в настоящее время в органы местного самоуправления продолжают поступать обращения о включении в границы населенных пунктов дополнительных земель в целях развития жилищного строительства. Имеющийся негативный опыт развития населенных пунктов путем расширения их границ, с учетом недостаточности бюджетных средств на решение вопросов местного значения в сфере дорожной деятельности и поставки коммунальных ресурсов, фактически предопределяет невозможность реализации инициатив собственников земель по включению территорий в границы населенных пунктов и осуществлению жилищного строительства.

В связи с этим просим рассмотреть возможность внесения изменений в действующее законодательство. В частности, предлагаем законодательно установить необходимость наличия утвержденной документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) при разделе земельных участков частной собственности, в случае если в результате такого раздела образуются или существует возможность образования земельных участков с видом разрешенного использования допускающим строительство индивидуальных жилых домов, доступ к которым не будет обеспечен с земель (территорий) общего пользования.

При осуществлении кадастрового учета таких образуемых земельных участков и регистрации права собственности в отношении них предусмотреть регистрацию права частной собственности на земельные участки, предназначенные в соответствии с документацией по планировке территории для жилищного строительства, и одновременное прекращение права частной собственности и регистрацию права муниципальной либо государственной собственности на образуемые земельные участки, предназначенные в соответствии с документацией по планировке территории для размещения территорий общего пользования и коммунальной инфраструктуры.

Также предлагаем рассмотреть необходимость введения обязанности собственника такого микрорайона жилой застройки обеспечить территорию объектами транспортной и коммунальной инфраструктуры, а продажу участков допускать лишь при наличии технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

При этом, учитывая, что вышеуказанные изменения законодательства в случае их принятия, будут применяться лишь в отношении вновь образуемых земельных участков, необходимо предусмотреть механизм передачи в муниципальную или государственную собственность частных территорий общего пользования в существующих в настоящее время микрорайонов жилой застройки, либо предусмотреть возможность установления публичного сервитута без учета принципа установления публичного сервитута для обеспечения интересов неопределенного круга лиц (поскольку в рамках имеющейся судебной практики по таким микрорайонам суды трактуют, что публичный сервитут устанавливается в интересах конкретных собственников земельных участков микрорайона, то есть конкретных лиц, а не для нужд неопределенного круга лиц).

В части развития жилищного строительства за счет земель иных категорий (предлагаемых к включению в границы населенных пунктов) предлагаем рассмотреть возможность создания нового законодательного механизма, позволяющего регулировать взаимоотношения между правообладателями земельных участков, при переводе таких земельных участков из земель иных категорий в земли населенных пунктов для целей

жилищного строительства, а именно дополнить Градостроительный кодекс Российской Федерации статьей 70.1 «Комплексное развитие территории при переводе земель в земли населенных пунктов для целей жилищного строительства» следующего содержания:

«1. Комплексное развитие территории при переводе земель в земли населенных пунктов для целей жилищного строительства является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Комплексному развитию территорий при переводе земель в земли населенных пунктов для целей жилищного строительства подлежат земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц.

3. Комплексное развитие территории при переводе земель в земли населенных пунктов для целей жилищного строительства осуществляется на основании соглашений, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков.

4. Условиями соглашения являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексное развитие территории при переводе земель в земли населенных пунктов для целей жилищного строительства;

2) обязательства сторон по комплексному развитию территории при переводе земель в земли населенных пунктов для целей жилищного строительства, включая подготовку проекта генерального плана, проекта правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, а также порядок и условия строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры;

3) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения.

5. Соглашение, указанное в части 4 настоящей статьи, может устанавливать исключительно права и обязанности правообладателей земельных участков. При изменении правообладателя земельных участков, права и обязанности по соглашению переходят к новому правообладателю.

6. Рассмотрение соглашения осуществляется уполномоченным органом в течение тридцати календарных дней со дня его получения.

7. В случае согласия с условиями соглашения, уполномоченный орган направляет подписанный экземпляр соглашения правообладателю земельного участка и принимает решение о подготовке проекта генерального плана и правил землепользования и застройки.

8. Внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с условиями соглашения и в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

9. Наличие заключенного между уполномоченным органом местного самоуправления и собственником земельного участка соглашения не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его назначением и видом разрешенного использования, установленным на дату подписания соглашения.

10. В случае утверждения правил землепользования и застройки, предусматривающих возможность жилищного строительства на земельных участках, указанных в соглашении, выдача разрешений на строительство объектов на таких земельных участках не осуществляется до момента подписания уполномоченным органом местного самоуправления и собственником земельного участка акта об исполнении условий соглашения.».

Иным вариантом может служить внесение изменений в Градостроительный кодекс, предусмотрев в статье 70 – предусмотреть не только заключение договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей участков, но и принятие органом власти решения о развитии территории (в настоящее время принятие

такого решения не требуется). Полагаем, что указанное, в соответствии с внесенными Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ изменениям, позволит заключить договор о развитии застроенной территории, разработать документацию по планировке территории, а также будет являться основанием для последующего внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки.

С уважением,
Председатель Совета депутатов



Т.Н. Дудырева