



РЕШЕНИЕ

от «04» 09 2003 г.

№ 40/1

О Положении «О порядке межевания территории г. Уфы»

В соответствии со ст. 30 Земельного Кодекса РФ, ст. 59 Градостроительного Кодекса РФ, ст. 54 Градостроительного Кодекса РБ, в целях повышения доходной части городского бюджета, становления полноценного рынка недвижимости с формированием земельных участков как объектов государственного учета и государственной регистрации прав на них, Президиум Уфимского городского Совета

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке межевания территории города Уфы».
2. В срок до 01.01.2004г. администрации города Уфы (Халимов Р.К., Чельшев Б.А.) разработать программу межевания территории г. Уфы.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Уфимского городского Совета по городскому хозяйству, застройке, земельным и имущественным отношениям (Хусаинов М.А.).
4. Данное решение вынести на рассмотрение Уфимским городским Советом.

Заместитель председателя
Уфимского городского Совета



А.С.Баранов

УТВЕРЖДЕНО:

решением Президиума Уфимского
городского Совета РБ

«24» 09 2003.

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Г.УФЫ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Положение о порядке межевания территорий города Уфы (далее Положение), разработано в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом Республики Башкортостан, Правилами застройки города Уфы, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и города Уфы.

1.2. Положение определяет состав работ по межеванию территорий города, а также порядок разработки, согласования и утверждения проектов межевания территорий.

1.3. Положение применяется при разработке, согласовании, экспертизе и утверждении проектов межевания территорий города Уфы, а также при разработке нормативных правовых и методических документов по проведению инвентаризации и межеванию территории города Уфы.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Для целей настоящего Положения используются следующие понятия и определения:

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК - типологически неделимая часть земной поверхности, имеющая юридически и геодезически определенные границы, правовой статус и другие характеристики в соответствии с законодательством РФ о государственном учете объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

ПРОЕКТНЫЕ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - определенный проектом межевания территориально ограничивающий земельный участок замкнутый контур, являющийся основанием установления его границ при формировании земельного участка как объекта государственного учета недвижимости и регистрации прав на него.

ЧАСТНЫЙ СЕРВИТУТ - право собственника, владельца, арендатора земельного участка на ограниченное пользование соседним земельным участком, а в необходимых случаях и иным близлежащим земельным участком, находящимся в собственности (владении, пользовании на правах аренды, распоряжении) другого лица, устанавливаемое в соответствии с земельным и гражданским законодательством РФ.

ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ - право ограниченного общественного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Башкортостан, нормативным правовым актом Администрации города Уфы на основании ст.64 Градостроительного кодекса РФ градостроительной документации и

правил застройки в случаях, если это определяется государственными или общественными нуждами. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ- определение границ земельных участков (или землепользований), установление их на местности и оформление на них правоустанавливающих документов.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ - градостроительная документация о застройке, устанавливающая проектные границы земельных участков (в том числе, общего пользования), проектные границы действия и содержание сервитутов, а также иных обременений земельных участков.

ПРОЕКТ УКРУПНЕННОГО МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ – стадия разработки проекта межевания территории, устанавливающая проектные границы внутриквартальных проездов, проходов общего пользования, а также земельных участков общего пользования и деления территории квартала на части (субкварталы), для которых в последующем, независимо друг от друга, могут быть разработаны проекты межевания территории.

ПРОЕКТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – землеустроительный документ, разрабатываемый при проведении работ по формированию земельного участка как объекта государственного учета недвижимости и регистрации прав на него, на основе проекта межевания и в соответствии с требованиями земельного законодательства.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ – земельные участки, предназначенные для удовлетворения общественных интересов населения (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, бульвары, пляжи, благоустроенные площадки, внутриквартальные проезды и иные объекты).

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ - зоны действия градостроительного регламента в соответствии с Зональным регламентом города Уфы.

ЗОНЫ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ОГРАНИЧЕНИЙ – зоны действия экологического регламента в соответствии с Зональным регламентом города Уфы.

ЗОНЫ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ – зоны действия архитектурно-исторического регламента в соответствии с Зональным регламентом города Уфы.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН города Уфы - система достоверных сведений и документов об основных структурных элементах территории: границах города Уфы; административно-территориальных образований; основных водоемах и водотоках: железных и автомобильных дорогах, проездах населенных пунктов и границах кварталов, составляющих базисную сеть осей и границ.

КАДАСТРОВЫЙ КВАРТАЛ - ячейка территории города Уфы, образованная сетью осей и границ.

КВАРТАЛ (микрорайон) – основной элемент планировочной структуры поселения, ограниченный элементами улично-дорожной сети, естественными рубежами, либо условными линиями, отделяющими его от остальной территории поселения.

КРАСНЫЕ ЛИНИИ - границы, отделяющие территории кварталов (микрорайонов) и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городах;

3. СОСТАВ РАБОТ ПО ПРОВЕДЕНИЮ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА.

Под межеванием территории понимается процесс, включающий определение границ земельных участков (или землепользований), установление их на местности и оформление на них документов кадастрового учета.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (Постановление Правительства РФ от 21.08.2000 №15 и другие) процесс межевания территории включает следующие этапы:

3.1. Выделение территорий, подлежащих межеванию - кварталов, микрорайонов, их частей (субкварталов) или отдельных земельных участков.

Границы территорий, кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры выделяются в соответствии с планом красных линий, полосами отводов основных железнодорожных путей, границами административного деления, границами земель различных категорий, линиями естественных рубежей (например береговыми линиями основных водоемов и водотоков), границами ранее выделенных земельных участков.

При несовпадении установленных красных линий с фактической границей квартала проводится уточнение красных линий, ограничивающих квартал, в пределах границ проектирования. Уточнение красных линий проводится посредством анализа и сопоставления проектных, топографических материалов, а также материалов натурного обследования в соответствии с РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации». Постановление Госстроя России от 06.04.98 № 18-30.

Граница квартала в месте примыкания к основному железнодорожному пути устанавливается по границе полосы земельного отвода этого пути, которая, в свою очередь, устанавливается в соответствие с приказом Государственного комитета РФ по земельной политике от 28 января 2000 г. № 13 «Об упорядочении работ по установлению границ полосы отвода железных дорог на территории Российской Федерации». В случае, если полоса отвода, установленная в соответствии с действующей градостроительной документацией, не соответствует сложившейся застройке и использованию территории, границу полосы отвода требуется уточнить. Данное уточнение подлежит согласованию в порядке, определенном для определения полосы отвода железной дороги.

В случае, если граница ранее установленной полосы отвода препятствует формированию рациональной планировки территории межевания или отдельно взятого земельного участка и, если возможно изменение границы полосы отвода железной дороги без ущерба для ее полноценного использования, граница полосы отвода железной дороги может быть пересмотрена по согласованию, в порядке определенном для установления полосы отвода железной дороги.

В случае отсутствия установленной полосы отвода железнодорожного пути, она должна быть установлена на отрезке примыкания железнодорожного пути к территории межевания и со стороны примыкания к ней.

Граница квартала, обусловленная береговой линией водоема, строится в виде линии, проведенной по среднему многолетнему урезу воды с обобщением мелких деталей, допустимым при составлении топографического плана масштаба 1:2000.

В случае, если водоем подвержен сезонному разливу, береговой линией считается линия, проведенная по среднему многолетнему урезу воды в периоды разлива.

В случае, если русло реки подвержено периодическому изменению, границей квартала в данный период времени признается существующая в этот период береговая линия.

Границей квартала может быть линия резкого перепада рельефа, например линия обрыва над оврагом, или иных особенностей геологии, в случае, если это служит препятствием застройки или иного использования территории по инженерно-геологическим условиям. Граница квартала в этом случае устанавливается по линии, разделяющей территорию по условию безопасности использования территории под строительство или иное использование.

В случае если перечисленные выше линии не образуют замкнутого контура, территория квартала может быть определена с помощью дополнительной линии, устанавливаемой в ходе проведения первого этапа межевания территории.

Данное правило распространяется на случаи, когда непосредственно к застроенной территории примыкает незастроенная территория, не подлежащая на данном этапе межеванию.

Дополнительная линия как граница квартала является условной и по результатам проведения последующих этапов межевания территории (разработки проекта межевания) должна быть пересмотрена таким образом, что ее отрезки должны составить отрезки границ земельных участков, образовавшихся в результате межевания территории.

3.2. Межевание территории выделенных кварталов на земельные участки посредством установления границ существующих и новых объектов недвижимости

3.2.1 Проведение подготовительных работ

Подготовительные работы включают *сбор сведений* об объектах, расположенных на выделенной территории, планах по ее развитию, а также о заявлениях (запросах) юридических и/или физических лиц по вопросам, связанным с использованием, регистрацией или изменением существующих земельных участков, а также предоставлением новых земельных участков в пределах границ межевания территории.

Подробный перечень собираемых сведений представлен в Разделе 8.7 Положения (п.8.3.1-8.3.3).

Сведения собираются по официальным данным органов Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, Главного управления архитектуры и градостроительства, бюро технической инвентаризации.

Подготовительные работы также включают проведение *обследования на местности (инвентаризация территории)*, подлежащей размежеванию территории, и выявление фактически используемых, но не зарегистрированных в государственном земельном кадастре земельных участков, а также фактического использования объектов благоустройства (скверов, хозяйственных, спортивных, детских площадок, площадок для парковки транспортных средств, и пр.).

Подготовительные работы могут выполняться, как органами местной госу-

дарственной власти г.Уфы, так и иными юридическими и физическими лицами в соответствии с договорами.

3.2.2. Разработка, согласование и утверждение проекта межевания территории (в одну или две стадии)

Разработка, согласование и утверждение проекта межевания территории производится в соответствии с настоящим Положением (Раздел 6 настоящего Положения)

3.3 Разработка землеустроительной документации, необходимой для регистрации земельного участка в земельном кадастре и выноса границ земельного участка в натуру.

Разработка землеустроительной документации производится в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

3.4 Проведение согласования границ земельных участков физическими и юридическими лицами - владельцами земельных участков, расположенных на территории проектирования;*

3.5 Установление границ земельного участка на местности. *

3.6 Регистрация сформированного земельного участка в земельном кадастре и присвоение ему кадастрового номера.*

4. РАЗРАБОТКА ПРОЕКТОВ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Проекты межевания территорий разрабатываются в отношении кварталов, микрорайонов, их частей (субкварталов) или отдельных земельных участков, в границах красных линий кварталов, либо в границах условных линий, установленных заданием на проектирование.

4.2. Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков, расположение внутриквартальных проездов, проектные границы действия и содержание сервитутов, а также иных обременений земельных участков.

Земельные участки, выделенные в проекте межевания территорий, должны соответствовать требованиям, предъявляемым к формированию земельных участков как объектов государственного учета недвижимости.

4.3. Проекты межевания территорий разрабатываются на основе градостроительных нормативов, правил застройки г.Уфы и с учетом ранее разработанной и утвержденной градостроительной документации - проектов планировки и проектов застройки.

При разработке проектов межевания застроенной территории учитываются фактически сложившиеся на проектируемой территории имущественные комплексы объектов недвижимости.

4.4. Проекты межевания территорий могут разрабатываться в составе проектов планировки и проектов застройки элементов планировочной структуры города.

Проекты межевания территорий в составе проектов планировки или проектов застройки разрабатываются, согласовываются и утверждаются с учетом требований "Инструкции о составе, порядке разработки, согласования экспертизы и ут-

* Работы по пунктам 3,4; 3,5; 3,6 производятся в соответствии с действующим земельным законодательством.

верждения градостроительной документации” (утверждена Госстроем России постановлением от 29.10.02 № 150) и настоящего Положения.

4.5. В случаях разработки проекта межевания на территорию больших по площади микрорайонов или группы кварталов, сформированных и застроенных в период массового индустриального домостроения, по согласованию с заказчиком он может разрабатываться в 2 стадии – «проект укрупненного межевания территории» и «проект межевания территории». Стадия «проект укрупненного межевания территории» может быть утверждена в качестве самостоятельного этапа разработки проекта межевания территории с целью выделения на территории квартала проектных границ земельных участков общего пользования и разделения территории квартала на части (субкварталы), для которых в последующем, независимо друг от друга, могут быть разработаны самостоятельные проекты межевания территории.

4.6. Разработка проектов межевания территорий осуществляется по инициативе органов местного самоуправления администрации города Уфы, физических и юридических лиц - владельцев недвижимости, расположенной в границах квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры, на основании постановления главы администрации города Уфы.

Постановления о разработке проектов межевания территорий подлежат опубликованию.

4.7. Проекты межевания территорий, распоряжение которыми находится в ведении местных органов исполнительной государственной власти города Уфы, разрабатываются в соответствии с техническим заданием, выдаваемым заказчиком. Функции заказчика по разработке проектов межевания территорий выполняет Главное управление архитектуры и градостроительства Уфы (далее Главархитектура). Главархитектура может передавать функции заказчика по разработке проектов межевания территорий юридическим или физическим лицам.

4.8. Проекты межевания территорий земельных участков, находящихся в собственности юридических и физических лиц, разрабатываются по заказу их собственников или их доверенных лиц.

4.9. В случае, если проект межевания территории разрабатывается не по заказу Главархитектуры, то заказчик должен согласовать с Главархитектурой техническое задание (задание на проектирование).

В случае, если техническое задание предусматривает разработку проекта межевания территории, включающего предложения по изменению границ ранее оформленных земельных участков, расположенных на территории проектирования и не находящихся в собственности или распоряжении заказчика или инициатора разработки проекта межевания территории, то оно рассматривается Главархитектурой только после согласования технического задания владельцами таких участков.

4.10. Финансирование разработки проектов межевания территорий, находящихся в распоряжении (или в собственности, или в ведении) органов исполнительной власти города Уфы, осуществляется за счет средств бюджета города Уфы, внебюджетных средств; финансирование разработки проектов межевания (территорий) земельных участков, находящихся в собственности иных юридических и физических лиц, выполняется за их счет.

4.11. Заказчик обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования в составе, определенном разделом 7 настоящего Положения.

Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных. Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором.

4.12. Разработка проекта межевания территории выполняется юридическими лицами, имеющими лицензии на право разработки градостроительной документации.

4.13. Разработка проекта осуществляется в составе, определенном разделом 5 настоящего Положения.

4.14. Разработка проектов межевания территорий может осуществляться с использованием компьютерных технологий. Используемые при этом топографические карты и планы территории должны отвечать требованиям государственных стандартов.

4.15. Для выявления фактически сложившейся системы основных пешеходных и транспортных коммуникаций, включая транзитные и распределительные коммуникации, фактического использования объектов благоустройства (скверов, хозяйственных, спортивных, детских площадок, площадок для парковки транспортных средств и пр.), а также (при отсутствии соответствующих сведений в составе исходных данных) фактически используемых, но не зарегистрированных в государственном земельном кадастре земельных участков, при разработке проектов межевания территории производится натурное обследование проектируемой территории.

5. СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

5.1. В состав проекта межевания территории должны входить графические и текстовые материалы.

5.2. Графические материалы в составе проекта межевания территории включают:

- ситуационный план;
- опорный план;
- схема межевания территории;
- схема разбивки территории проектирования на земельные участки.

Графические материалы в составе проекта межевания территории могут также включать дополнительные поясняющие схемы – планы линий, используемых для построения фрагментов границ, схемы их построения, привязки и прочее.

5.3. Ситуационный план представляет собой копию фрагмента кадастрового плана города Уфы, на котором показано расположение объекта проектирования. На ситуационном плане показываются:

- кадастровый квартал (кварталы) являющийся объектом проектирования;
- кадастровые кварталы, соседние с кадастровым кварталом (кварталами) являющимся объектом проектирования;
- номера кадастровых кварталов;
- названия всех линейных базисных элементов, ограничивающих кадастровый квартал (кварталы), являющийся объектом проектирования;

– иные элементы, необходимые для лучшей демонстрации местоположения объекта проектирования.

5.4. Опорный план выполняется на топографической основе М 1:500-1:2000. На нем показываются следующие объекты на территории проектирования:

- кадастровый квартал, являющийся объектом проектирования;
- красные линии и линии регулирования застройки; при отсутствии установленных красных линий, отделяющих территорию квартала от других элементов планировочной структуры (с одной или нескольких сторон), - условные линии, ограничивающие квартал;
- территориальные зоны;
- зоны охраны памятников истории и культуры;
- зоны экологических ограничений;
- земельные участки, учтенные (зарегистрированные) в государственном земельном кадастре, с выделением участков, по границам которых в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству города Уфы имеются претензии иных землепользователей;
- земельные участки, проходящие кадастровый учет в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству города Уфы (предоставляемые в краткосрочную аренду, и т.д.), с выделением участков, по границам которых в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству города Уфы имеются претензии иных землепользователей;
- земельные участки, не зарегистрированные в государственном земельном кадастре, но выявленные при проведении инвентаризации земель как «фактически используемые» с выделением участков, по границам которых в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству города Уфы имеются претензии иных землепользователей;
- зоны действия публичных и иных установленных сервитутов, ограничений, обременений;
- коридоры или трассы инженерно-технических коммуникаций (проходящих под/над территорией проектирования) с выделением границ балансовой принадлежности (существующие и проектные) в соответствии с проектами планировки и/или проектами застройки;
- коридоры транспортных коммуникаций в границах отвода;
- территории, зарезервированные для размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения и т.д.), объектов инженерной инфраструктуры (котельные, насосные станции и др.) и объектов благоустройства в соответствии со сведениями градостроительного кадастра города Уфы;
- существующие здания и сооружения с выделением входящих в единые имущественные комплексы или комплексы недвижимого имущества;
- здания и сооружения, планируемые (проектируемые) для размещения в соответствии с утвержденной градостроительной документацией застройки (проектной документацией);
- территории, на которые выданы разрешения на проведение проектно-изыскательских работ;

- объекты недвижимости, по которым в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству города Уфы имеются заявления на установление границ земельных участков;

- сложившиеся системы основных пешеходных и транспортных коммуникаций, включая транзитные и распределительные коммуникации;

- элементы благоустройства и планировочной структуры территории (скверы, хозяйственные, спортивные, детские площадки, площадки для парковки транспортных средств, проходы и проезды и пр.)

Экспликация существующих земельных участков и связанных с ними объектов недвижимости должна содержать кадастровые номера земельных участков по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству города Уфы и инвентарные номера системы технической инвентаризации зданий и сооружений.

В случае большой насыщенности информацией опорный план может быть выполнен в виде нескольких схем.

5.5. Схема межевания территории выполняется на топографической основе М 1:500-1:2000. На ней показываются следующие объекты на территории проектирования:

- красные линии и линии регулирования застройки; при отсутствии установленных красных линий, отделяющих территорию квартала, от других элементов планировочной структуры (с одной или нескольких сторон), - условные линии, ограничивающие квартал;

- земельные участки (существующие и проектные), с выделением участков для объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения и т.д.), объектов инженерной инфраструктуры (котельные, насосные станции и др.) и участков общего пользования;

- зоны действия публичных и иных сервитутов, ограничений, обременений (существующие и проектные);

- здания и сооружения (существующие и проектные).

В случае разработки проекта межевания в две стадии, с выделением этапа «укрупненного межевания территории», в его составе разрабатывается схема укрупненного межевания территории.

Схема укрупненного межевания территории выполняется на топографической основе М 1:2000 - 1:5000.

На схеме укрупненного межевания выделяются относительно самостоятельные планировочные части микрорайона – субкварталы, для которых в последующем, независимо друг от друга, могут быть разработаны проекты межевания территории

Наряду с границами субкварталов, на схеме укрупненного межевания выделяются границы земельных участков общего пользования, а также границы участков для объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения и т.д.) и объектов инженерной инфраструктуры (котельные, насосные станции и др.).

5.6. Схема разбивки территории проектирования на земельные участки выполняется на топографической основе М 1:500-1:2000.

На ней обозначаются границы и поворотные точки на границах квартала, красных линиях, условных линиях (в случае если они отделяют территорию квар-

тала от других элементов планировочной структуры), на проектных границах земельных участков, на границах зон действия сервитутов с привязкой их к закрепленным на местности геодезическим знакам, опорным зданиям и сооружениям с точностью до 0.01м, а также проектные номера земельных участков и зон действия сервитутов. В случае необходимости схема сопровождается текстовым описанием границ или отдельных их фрагментов, достаточным для выноса их в натуру.

В случае разработки проекта межевания в две стадии, с выделением этапа «укрупненного межевания территории», в его составе разрабатывается схема укрупненной разбивки территории проектирования на земельные участки.

На ней обозначаются границы и поворотные точки на проектных границах земельных участков для объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения и т.д.), объектов инженерной инфраструктуры (котельные, насосные станции и др.) и участков общего пользования.

5.7.Текстовые материалы к проекту межевания территории включают пояснительную записку с приложениями.

Пояснительная записка включает характеристику территории, на которой осуществляется межевание, обоснования принятых в проекте решений, в том числе: проектных границ земельных участков с учетом возможности их использования в соответствии с действующими требованиями и ограничениями; сервитутов; пересмотра (в случае необходимости) ранее установленных границ земельных участков; расчеты размеров земельных участков с выделением в необходимых случаях величины сверхнормативной площади и другое.

Приложения включают следующие материалы:

- перечень проектных земельных участков с указанием их номера на плане межевания территории и проектной площади, с выделением участков, предназначенных для объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения и т.д.), объектов инженерной инфраструктуры (котельные, насосные станции и др.) и объектов благоустройства с указанием их назначения;
- перечень проектных сервитутов с указанием их содержания, номера на плане межевания территории, необходимым описанием и проектной площади;
- перечень ранее сформированных земельных участков, границы которых на основе принятых проектных решений и с учетом согласования их владельцев необходимо изменить;
- сведения о существующих земельных участках и связанных с ними объектах недвижимости (включая сведения о форме собственности и фактическом использовании участков);
- акты согласования границ землепользований.

5.8.Обязательными положениями проекта межевания территории являются:

- проектные границы выделенных проектом межевания земельных участков;
- проектные границы и содержание выделенных проектом межевания сервитутов.

6.СОГЛАСОВАНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

6.1.Проекты межевания территории до их утверждения подлежат согласованию в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами

Российской Федерации, Республики Башкортостан и города Уфы. Перечень согласовывающих организаций определяется техническим заданием. В обязательном порядке проект межевания территории подлежит согласованию с Главным управлением архитектуры и градостроительства, Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, Городским центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, Управлением коммунального хозяйства и благоустройства и администрациями муниципальных образований соответствующего района.

Если в отношении объекта проектирования действуют ограничения по охране исторического и культурного наследия, необходимо также согласование проекта по охране и использованию памятников истории и культуры Министерства культуры РБ.

6.2. До утверждения проект межевания территории выносится на общественное обсуждение в порядке, установленном законодательными и нормативными актами Республики Башкортостан и города Уфы.

6.3. Обеспечение организации работ по согласованию, экспертизе и общественным обсуждениям проекта межевания территории осуществляет заказчик с привлечением проектной организации - разработчика проекта.

6.4. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат государственной экспертизе в порядке, установленном законодательством РФ и РБ. Государственная экспертиза осуществляется территориальным органом государственной экспертизы в городе Уфе. Положительное заключение экспертизы является основанием для утверждения проекта межевания территории в установленном порядке.

6.5. Проект межевания территории утверждается заказчиком.

6.6. Утвержденные материалы проекта межевания территории в установленном порядке учитываются в государственном градостроительном кадастре города Уфы. Сведения о выделенных в составе проекта межевания территории земельных участках и сервитутах в течение 10 дней после утверждения передаются Заказчиком в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству для предварительного учета в государственном земельном кадастре города Уфы.

6.7. Один экземпляр всех материалов проекта безвозмездно передается в архив Главархитектуры.

6.8. Утвержденный проект межевания территории является основанием для формирования земельных участков как объектов государственного учета недвижимости и регистрации прав на них, а также установления сервитутов.

7. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ЗАДАНИЮ НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

7.1. Техническое задание на разработку проекта межевания территории должно включать следующие основные сведения:

- Основание для разработки проекта – Ссылка на соответствующее постановление главы администрации г. Уфы;
- Графическое приложение, включающее в себя границы земельного участка, на котором осуществляется проектирование;

- Название и реквизиты проектной организации;
- Требования к содержанию и форме представляемых проектных материалов, график очередности выполняемых работ;
- График этапов проектирования;
- Перечень согласующих организаций с указанием их реквизитов.

8. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ИНФОРМАЦИОННОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

8.1. Подготовку необходимой исходной информации для разработки проекта межевания территории обеспечивает заказчик.

8.2. Исходная информация для разработки проекта межевания территории предоставляется по официальным данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, Главного управления архитектуры и градостроительства, бюро технической инвентаризации. Ответственность за достоверность исходной информации несет заказчик и организации, представившие эти данные.

8.3. Исходная информация для разработки проекта межевания территории включает сведения об объектах, расположенных на территории проектирования, планах по ее развитию, а также о заявлениях (запросах) юридических и/или физических лиц по вопросам, связанным с использованием, регистрацией или изменением существующих земельных участков, а также предоставлением новых земельных участков в пределах границ проектирования.

8.3.1. Исходная информация по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству:

- сведения о земельных участках в пределах границ проектирования учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре;
- сведения о земельных участках в пределах границ проектирования проходящих кадастровый учет в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству (предоставляемых в краткосрочную аренду, и т.д.);
- сведения о земельных участках в пределах границ проектирования не зарегистрированных в государственном земельном кадастре, но выявленных при проведении инвентаризации земель как «фактически используемые»;
- сведения о заявлениях землепользователей, земельные участки которых расположены в пределах границ проектирования, об их претензиях к иным землепользователям, ущемляющим их права землепользования, а также о претензиях на пересмотр системы сложившегося землепользования;
- сведения о заявлениях владельцев объектов недвижимости, расположенных в пределах границ проектирования, на установление границ земельных участков;
- сведения о рассматриваемых запросах юридических и/или физических лиц на предоставление земельных участков в пределах границ проектирования.

8.3.2. Исходная информация по данным Главного управления архитектуры и градостроительства:

- бумажная (или электронная) копия соответствующего фрагмента кадастрового плана города Уфы М 1:10000, в пределах границ проектирования;
- сведения о красных линиях, линиях застройки и отводах в пределах границ проектирования;

- сведения об условных линиях, ограничивающих кварталы, в пределах границ проектирования (при отсутствии установленных красных линий, отделяющих территории кварталов от других элементов планировочной структуры или их несовпадением с фактической границей квартала);

- материалы утвержденной градостроительной документации (проекты планировки, проекты застройки), проекты благоустройства (в случае, если они были разработаны отдельно от проектов застройки) в отношении территории проектирования;

- материалы проектной документации (генпланы) на строительство зданий и сооружений в случаях, если здания и/или сооружения построены с отступлением от градостроительной документации застройки;

- сведения о территориях в пределах границ проектирования, выделенных (зарезервированных) для государственных и муниципальных нужд, учтенных в градостроительном кадастре города Уфы,

- сведения о существующих инженерно-технических коммуникациях, проходящих под/над территорией проектирования (коридорах или трассах) и границах их балансовой принадлежности;

- сведения о территориальных зонах, о зонах экологических ограничений и о зонах охраны памятников истории и культуры в пределах границ проектирования в соответствии с Правилами застройки города Уфы,

- сведения о выданных разрешениях на проведение проектно-изыскательских работ в пределах границ проектирования;

- сведения о коридорах транспортных коммуникаций в границах отвода, в пределах границ проектирования (или по данным эксплуатирующих организаций).

8.3.3. Исходная информация по данным бюро технической инвентаризации:

- сведения о зданиях и сооружениях расположенных в пределах границ проектирования,

- сведения о единых имущественных комплексах (или комплексах недвижимого имущества) в пределах границ проектирования.

8.4. В случае, если часть сведений, необходимых для разработки проекта межевания из перечисленных в настоящем разделе отсутствует, то они могут быть подготовлены разработчиком проекта межевания. Условия подготовки исходной информации и финансирование этих работ определяются договором.

8.5. В качестве картографической основы при разработке проекта межевания территории заказчиком предоставляются топографические карты в М 1:500, М 1:2000, выполненные в соответствии с требованиями государственных стандартов в бумажном и электронном виде.

9. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

9.1. Графические материалы проекта межевания территории должны быть выполнены и оформлены с соблюдением технических условий и требований государственных стандартов, норм и правил.

Графические материалы проекта должны быть представлены в электронном виде в установленном формате и в виде распечатки на бумаге.

9.2. Пояснительная записка и приложения к проекту должны быть представлены в электронном виде в формате Word и в виде распечатки на бумаге.

9.3. В пояснительной записке, кроме материалов проекта, перечисленных в п.5.7 Положения, также указывается: наименование разработчика проекта, год и месяц их разработки, состав авторского коллектива, перечень графических и текстовых материалов в составе проекта, перечень прилагаемых к проекту материалов.

9.4. Приложения, кроме материалов проекта, перечисленных в п.5.7 Положения, также включают копию технического задания на его разработку, материалы рассмотрений, согласований и общественных обсуждений Проекта, иные материалы в соответствии с техническим заданием.

9.5. Проект должен быть подписан руководителями организации - разработчика и авторами.

9.6. Количество экземпляров проекта устанавливается техническим заданием.

10. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ МЕЖЕВАНИЯ

10.1. При разработке проекта межевания необходимо предусмотреть решение двух взаимосвязанных и взаимонаправленных задач:

- Рациональная планировочная структура территории, возникающая в результате межевания;
- Рациональная планировка каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории.

10.2. Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории с требуемыми для них технико-экономическими показателями в соответствии с градостроительными нормативами и действующей градостроительной документацией;
- минимизация системы публичных и частных сервитутов, а также их справедливое распределение, обременяющие одни земельные участки в интересах полноценного использования других, или для общественных целей;
- обеспечение средствами планировочных элементов территории полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него, имея ввиду наикратчайшие пути выезда с него на общие проезды, наикратчайшую пешеходную доступность от него до объектов территориальной социальной инфраструктуры и тому подобное;
- защита территорий, зарезервированных для общественных и государственных нужд, посредством определения границ соответствующих земельных участков;
- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

10.3. Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

- объединение границами земельного участка составных частей одного объекта недвижимого имущества в соответствии с данными технической инвентаризации в единый комплекс недвижимого имущества. В случае, если какой-либо объект, представляющий собой неотъемлемую часть комплекса данного недвижи-

мого имущества, расположен на ином земельном участке, тот участок обременяется соответствующим сервитутом.

- обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствие с действующей документацией о приемке его в эксплуатацию, а в случае утраты по какой-либо причине части этих свойств, их восстановление. Если в восстановлении этих свойств нет необходимости, владелец недвижимого имущества при согласовании с органами надзора за соблюдением норм эксплуатации зданий и сооружений, может составить протокол отказа от восстановления утраченных свойств эксплуатации объекта своего недвижимого имущества, который приобщается к исходной документации по проекту межевания;

- обеспечение возможности проведения ремонта зданий и сооружений, составляющих недвижимое имущество, имея ввиду резервирование в пределах земельного участка или в границах сервитута на соседнем земельном участке пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий предупредительного ремонта;

- обеспечение предотвращения чрезвычайных ситуаций в соответствии требованиями нормативов и органов ГО и ЧС;

- обеспечение возможностей многовариантного пространственного и функционального развития недвижимого имущества.

10.4. Проектные решения, направленные на получение в качестве результата рациональной планировки территории, не должны приниматься в ущерб рациональности планировки земельных участков.

Проектные решения, направленные на получение в качестве результата рациональной планировки земельного участка, не должны приниматься в ущерб рациональности планировки территории.

Обе названные задачи не являются приоритетными друг перед другом.

10.5. Территория межевания должна быть разделена в проекте на земельные участки без пропусков и наложений.

10.6. В результате процесса межевания размежеванная территория может состоять из следующих видов земельных участков:

- земельный участок фактически сложившегося объекта застройки;
- земельный участок сооружения, использующего ограниченную территориальную единицу как элемент этого сооружения;
- земельный участок транспортной и/или пешеходной улицы общего пользования;
- земельный участок линейного объекта транзитной инженерной инфраструктуры;
- земельный участок зеленых насаждений и благоустройства общего пользования;
- земельный участок общего сооружения определенного круга пользователей;
- участки, определенные как резерв для создания новых объектов недвижимого имущества.

10.6.1. Земельный участок сооружения, использующего ограниченную территориальную единицу как элемент этого сооружения.

Территории, используемые, например, как обособленные огороды, пашни, сады, спортивные, складские и иные хозяйственные и технические площадки и подобное на самостоятельных земельных участках, являющиеся объектами индивидуального владения. В числе таких объектов могут быть и территориально оторванные от территории основного хозяйства своих владельцев земельные участки, право на которые оформляется в составе имущественного комплекса предприятия, в который они входят.

10.6.2. Земельный участок транспортной и/или пешеходной улицы общего пользования.

Под земельными участками транспортной и/или пешеходной улицы общего пользования, находящимися на территории межевания, подразумеваются территории улиц и дорог общегородского и районного значения, улиц и дорог местного значения: улиц в жилой застройке, улиц и дорог в научно-производственных, промышленных и коммунально-складских зонах (районах). Границы земельных участков названных объектов устанавливаются либо до межевания других участков, либо одновременно с межеванием участков других типов в соответствии с требованиями, изложенными в пункте 5.1 настоящего Положения.

10.6.3. Земельный участок линейного объекта транзитной инженерной инфраструктуры.

Под земельным участком линейного объекта инженерной инфраструктуры, рассматриваемого как самостоятельный объект недвижимого имущества (например, магистральный трубопровод), понимается та часть земельного участка этого объекта, которая попадает на территорию проекта межевания.

10.6.4. Земельный участок зеленых насаждений и благоустройства общего пользования

Под земельными участками зеленых насаждений и благоустройства общего пользования (как определенного, так и неопределенного круга пользователей) понимаются выделенные, как правило в жилых образованиях, земельные участки в качестве скверов, парков, детских, спортивных, хозяйственных и прочих площадок, земельные участки, предназначенные для пользования владельцами определенных объектов недвижимого имущества (определенного круга пользователей), либо владельцев всех объектов недвижимых имуществ целого квартала, либо любыми гражданами (неопределенного круга пользователей). В состав этих участков могут входить благоустроенные детские, спортивные, хозяйственные площадки, а также площадки для стоянки личного автотранспорта, не выделяемые в качестве самостоятельных объектов недвижимости.

10.6.5. Земельный участок общего сооружения определенного круга пользователей.

К земельному участку общего сооружения определенного круга пользователей относятся общие объекты промышленных узлов; инженерные сооружения, обслуживающие определенный куст объектов недвижимости в жилой застройке, например трансформаторная подстанция и т.п.

10.6.6. Участки, определенные как резерв для создания новых объектов недвижимого имущества, могут быть:

- устанавливаемые для создания новых объектов недвижимости, строительство которых предусмотрено действующей градостроительной документацией;

- выявленные, как пригодные для создания новых объектов недвижимого имущества, строительство которых не было предусмотрено действующей градостроительной документацией, но возможно при условии соответствующей ее корректуре.

Участки, выявленные как пригодные для создания новых объектов недвижимого имущества, строительство которых не было предусмотрено действующей градостроительной документацией, не могут быть сформированы в ущерб соседней недвижимости, в том числе, планировочным характеристикам соседних земельных участков в соответствии с принципами планировки межевания, изложенными в разделе 12 настоящего Положения, а также в ущерб существующему комплексному благоустройству территории, предусмотренному для данной территории действующей градостроительной документацией.

В тоже время, эти участки своими планировочными характеристиками также должны соответствовать указанным принципам. В случае, если выявленная в промежутках между границами окружающих земельных участков территориальная единица не отвечает требованиям к земельному участку, изложенным в разделе 12 настоящего Положения, она не может рассматриваться как выявленный ресурс для создания нового объекта недвижимого имущества и должна быть распределена между окружающими ее земельными участками в соответствии с проектом межевания.

11. ТРЕБОВАНИЯ К ВЫДЕЛЕНИЮ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТОВ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

11.1. Первым этапом разработки проекта межевания больших по площади микрорайонов или группы кварталов, сформированных и застроенных в период массового индустриального домостроения, является выявление на их территории главных структурообразующих планировочных элементов территории, являющихся одновременно объектами общего пользования. К таким элементам общего пользования относятся:

- территориальные объекты общего пользования (парки, скверы, места, обустроенные для массовых публичных мероприятий и пр.) микрорайонного, районного или городского значения;
- пешеходные транзитные маршруты, пролегающие через территорию квартала;
- сеть внутриквартальных проездов и проходов, обеспечивающая транспортную связанность с общегородской уличной сетью всех земельных участков, которые будут сформированы проектом межевания.

11.2. Выявленные в ходе этого этапа проектирования структурообразующие элементы планировки территории закрепляются границами земельных участков общего пользования.

Территориальные объекты, образованные сетью замкнутых между собой участков общего пользования, называются «субкварталы».

Одной из основных целей подразделения территории микрорайона на субкварталы является выделение относительно независимых друг от друга планировочных структур, дальнейшее межевание которых может осуществляться без взаимного влияния результатов межевания друг на друга, а также быть разнесено по времени.

11.3. При проектировании элементов общего пользования необходимо предусматривать, чтобы данные объекты не нарушали целостности придомовых территорий, наиболее пригодных для формирования земельных участков этих домов.

11.4. Внутриквартальные проезды, являющиеся элементами общего пользования, могут быть в пределах квартала как сквозными, так и тупиковыми. В последнем случае они должны быть обеспечены разворотными площадками в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

11.5. Внутриквартальные проезды могут быть обустроены местами для стоянок автомобилей, предназначенные, в зависимости от установленного назначения для пользования автовладельцами, являющимися владельцами помещений определенной группы домов, либо любых домов и иных строений данного квартала, либо использоваться без названных ограничений.

11.6. К внутриквартальным проездам и проходам могут примыкать площадки, оборудованные для удовлетворения хозяйственно-бытовых потребностей населения. В этом случае их земельные участки и земельные участки проездов могут быть объединены в единый земельный участок.

11.7. Трассы внутриквартальных проездов и проходов, являющихся элементами общего пользования, предпочтительно должны строиться на основе существующих проездов, организованных в соответствии с реализованными проектами застройки, а также на основе устойчивых стихийно сложившихся проездов и проходов в случаях, если они не вступают в противоречие с действующими градостроительными нормативами и существование которых не является причиной долговременных устойчивых конфликтных ситуаций среди населения. В отдельных случаях названные трассы могут быть откорректированы с целью рационализации планировочной организации межуемой территории.

11.8. При выборе трасс внутриквартальных проездов и проходов предпочтение надо отдавать тем, которые в первую очередь используются для ликвидации чрезвычайных ситуаций в соответствии с требованиями ГО и ЧС г. Уфы.

11.9. При выборе трасс внутриквартальных проездов и проходов, являющихся элементами общего пользования, рекомендуется предусматривать непосредственное примыкание к ним иных объектов общего пользования, указанных в разделе 10 настоящего Положения.

Поперечный профиль внутриквартальных проездов и проходов, являющихся элементами общего пользования, устанавливаемый проектом межевания, в целом должен соответствовать правилам, устанавливаемым действующими градостроительными нормами и правилами в отношении дорог в жилой застройке. В случае отсутствия перспективных планов, посвященных градостроительной реконструкции территории квартала, проектный поперечный профиль проезда или прохода может в целом сохранять существующий поперечный профиль существующего проезда. В последнем случае в габариты поперечного профиля должны быть включены резервы для устройства в будущем (при их отсутствии) пешеходных тротуаров. Поперечный профиль проезда и прохода может иметь местные уширения.

Линия, ограничивающая поперечный профиль проезда или прохода общего пользования, является границей его земельного участка.

12. ТРЕБОВАНИЯ К УСТАНОВЛЕНИЮ ПЛАНИРОВОЧНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ СЛОЖИВШЕЙСЯ ЗАСТРОЙКИ

12.1. Земельным участком фактически сложившегося объекта застройки является часть земной поверхности, составляющая территориальный ресурс этого объекта, который обеспечивает его самодостаточное функционирование и эксплуатационное обслуживание в соответствии с действующей в отношении данного объекта строительной и технической документацией, материалами технической инвентаризации, а также возможности его пространственного развития, соответствующей установленным нормативным требованиям и правилам застройки.

12.2. При разработке проекта межевания необходимо учитывать границы фактического землепользования объектов, расположенных на территории проектирования, а также границы ранее предоставленных участков землепользований, границы земельных участков памятников истории и культуры, установленных в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

12.3. Для определения характера учета при разработке проекта межевания существующих границ земельного участка фактически сложившегося объекта застройки такие земельные участки различаются в зависимости от того, в какой стадии находится производство работ по их межеванию:

сформированный земельный участок, т.е. земельный участок, учтенный в Государственном земельном кадастре;

формируемый земельный участок, т.е. земельный участок, границы которого находятся в стадии проектирования или регистрации в Государственном земельном кадастре;

участок фактического землепользования - земельный участок, границы которого еще не установлены.

12.4. Среди участков фактического землепользования различаются:

- огражденные земельные участки;
- неогражденные или частично огражденные участки землепользования, границы которых удостоверяются документами на право собственности, бессрочного (постоянного) пользования или аренды земельного участка, или которые учтены в качестве инвентарной единицы в системе по учету недвижимого фонда, например, участки домовладений в БТИ.
- земельные участки, границы фактического использования которых не обозначены на местности и не отражены ни в каких документах, имеющих юридическую силу.

12.5. Фактически сложившимся объектом застройки является конструктивно единое здание или сооружение, либо комплекс конструктивно единых зданий и/или сооружений, характеризующихся функциональной и инфраструктурной целостностью, в отдельных случаях – целостностью единого архитектурного ансамбля. Фактически сложившимся объектом застройки могут быть признаны отдельные элементы благоустройства общего пользования, такие как сады, скверы, парки, автомобильные стоянки, характеризующиеся обособленной планировочной и функциональной целостностью и эксплуатационной самодостаточностью.

12.6. Конструктивно единым признается такое здание или сооружение, в отношении которого установлено следующее:

- здание или сооружение при необходимости может быть снесено, отремонтировано или реконструировано, и при этом не будет нанесено ущерба конструкциям никаких иных зданий и сооружений;

- любое иное здание или сооружение при необходимости может быть снесено, отремонтировано или реконструировано, и при этом не будет нанесено ущерба конструктивной целостности данного здания или сооружения.

Под функциональной целостностью комплекса конструктивно единых зданий и/или сооружений понимается функциональная взаимосвязь этих зданий и/или сооружений, обусловленная их использованием.

Под инфраструктурной целостностью комплекса конструктивно единых зданий и/или сооружений понимается единая система инженерного обеспечения, единая система подъездов и подходов, единая система жизнеобеспечения зданий и сооружений.

12.7. Комплексом зданий и сооружений, представляющих собой единый архитектурный ансамбль, признается группа зданий и сооружений, объединенных единым правовым режимом использования, эксплуатации и развития в границах памятника, установленных в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации решением уполномоченного органа государственного управления Башкортостана

12.8. Несколько отдельно стоящих жилых и нежилых зданий, а также хозяйственных и иных строений могут быть признаны комплексом, характеризующимся функциональной и инфраструктурной целостностью, если все они объединены общей для них территорией двора и представляют собой различные флигели одного домовладения, учтенного соответствующими службами технического учета под единым почтово-милицейским адресом.

13. ТРЕБОВАНИЯ К ПЛАНИРОВОЧНОЙ ХАРАКТЕРИСТИКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

13.1. Основные планировочные характеристики земельного участка фактически сложившегося объекта недвижимого имущества:

- местоположение земельного участка в квартале относительно улиц и проездов общего пользования и наличие (или отсутствие) непосредственного выхода его границ на красные линии квартала;
- площадь земельного участка;
- форма плана земельного участка, его пропорции;
- расположение строений на участке относительно границ участка.

13.2. Планировочные характеристики земельного участка, рассматриваемые как дефекты в планировке земельного участка:

- отклонение от оптимального размера земельного участка, площадь земельного участка меньше допустимой;
- слишком малая ширина земельного участка;
- большая величина отношения глубины к ширине земельного участка;
- наличие тупого или острого угла в планировке границ участка;
- наличие кривых или ломаных отрезков линий границ земельного участка, неправильная форма земельного участка;

- наличие в пределах земельного участка в качестве анклава иного земельного участка.

13.3. Правила выделения объекта недвижимого имущества, для которого межуется земельный участок, из общей массы зданий и сооружений застроенной территории

- В качестве единицы застройки, для которой межуется земельный участок, используется целый комплекс недвижимого имущества отдельного имущественного объекта – предприятия, кондоминиума и т.д. При этом, выбранная для данных целей единица застройки должна соответствовать изложенным ниже правилам.

- Наименьшей единицей застройки, для которой межуется земельный участок, является фактически сложившийся объект недвижимого имущества, отвечающий требованиям, изложенным в разделе 12 настоящего Положения, который не может быть разделен на несколько новых объектов, каждый из которых отвечал бы названным, а земельные участки которых – положениям данной главы.

- В случае, если единицы застройки не определены как элементы комплекса недвижимого имущества какого-то конкретного отдельного имущественного объекта, в качестве единицы застройки (вновь формируемого недвижимого имущества) может быть определена определенная совокупность наименьших единиц застройки, отвечающих требованиям, изложенным в предыдущем абзаце.

- При необходимости, обоснованной проектом межевания, для нескольких отдельных объектов недвижимого имущества, может быть отмежеван единый земельный участок с определением долей прав на него среди них.

- Не допускается выделение земельного участка отдельно для встроенного помещения здания. Не допускается выделение земельного участка для отдельного строения, входящего в комплекс объектов, характеризующийся функциональной и/или инфраструктурной целостностью, если иное решение не обосновано проектом межевания. Владельцы встроенных помещений или отдельных строений, входящих в комплекс фактически сложившегося объекта застройки, владеют соответствующей долей в праве на данный земельный участок.

13.4. Включение в земельный участок территорий, прилегающих к объекту сложившейся застройки

В границы земельного участка фактически сложившегося объекта застройки включаются, по возможности, все подъезды и проходы к нему, а также открытые пространства, необходимые для осуществления деятельности, связанной с использованием этого объекта (площадки для стоянки автотранспорта, разгрузочно-погрузочных работ, складирования, необходимого благоустройства и т.д.), и для его нормативной эксплуатации с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания, пребывания и труда граждан в данном объекте.

Та часть окружающей объект территории, которая в силу существующих строительных правил и норм обременяется этим объектом застройки тем, что ограничивает возможности ее самостоятельного использования, в том числе для целей нового строительства, по возможности должна быть включена в его земельный участок, если иное решение не обосновано проектом межевания.

13.5. Требования к планировочному решению земельного участка объекта сложившейся застройки

Планировочное решение по межеванию территории объектов фактически сложившейся застройки должно в целом подчиняться ранее реализованным планировочным решениям по застройке и использованию этой территории, в том числе в форме границ фактического землепользования, но при этом настолько, насколько это позволяет жесткость элементов планировки территории. В проектах межевания земельных участков следует избегать решений, характеризующихся планировочными дефектами земельных участков.

Эталонной формой, которая может служить ориентиром в выборе формы плана земельного участка является прямоугольник.

При принятии решения о степени допустимых отклонений от параметров этого эталона следует иметь в виду, что степень важности соответствия формы реального земельного участка форме эталонного зависит от существующего и перспективного показателя плотности застройки этого участка – чем выше этот показатель, тем важнее, чтобы участок соответствовал эталону; но, например, участок территории общего пользования, используемый как свободное или озелененное пространство, относительно которого достоверного известно, что он сохраняет эти характеристики согласно долгосрочным планам градостроительного развития, это требование носит значительно менее категорический характер.

13.6. Защита участков соседней застройки

При разработке проекта межевания территории сложившейся застройки недопустимо достижение требуемых качественных характеристик одних земельных участков соседней застройки за счет потери качественных характеристик других земельных участков.

Исключением из этого правила могут быть случаи осознанной уступки в потере качества недвижимого имущества со стороны одного правомочного владельца имущества другому, оформленной договором и осуществленной в соответствии с процедурой, установленной для этого случая администрацией г.Уфы. В случае отсутствия на момент межевания определенности в отношении правомочного владельца имущества, на часть земельного участка которого может быть обращена претензия с целью присоединения ее к другому земельному участку, или наоборот – с целью присоединения к данному земельному участку части иного земельного участка, названное исключение не применяется. В этом случае достижение требуемых одним из владельцев недвижимого имущества планировочных характеристик его земельного участка может быть достигнуто позже в порядке двусторонних отношений после того как в установленном порядке будет определен правомочный владелец соседней недвижимости и его права будут зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.

Отсутствие ранее установленных границ земельного участка, относящегося к соседнему объекту застройки, не является основанием для отказа от признания фактического наличия этого земельного участка и учета требований, указанных в первом абзаце этой статьи.

В исключительном случае разработки проекта межевания для одного отдельно взятого объекта сложившейся застройки до разработки проекта межевания территории в составе проекта следует предложить варианты планировки границ смежных земельных участков на территории, указанной в задании на разработку

этого проекта.

13.7. Планировочные характеристики земельного участка

Планировочные характеристики земельного участка должны, насколько это возможно, соответствовать характеристикам эталонного земельного участка, разработанным для данной территории и данного вида недвижимого имущества в соответствии с правилами застройки, а также положениям данной главы.

13.8. Нормативная площадь земельного участка

Показатель нормативной площади земельного участка служит ориентировочным показателем площади земельного участка отдельно взятого фактически сложившегося объекта застройки при разработке проекта межевания и учитывается при выборе варианта проекта межевания в случаях, когда структура застройки межуемого квартала не вынуждает к принятию иного решения.

Нормативная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома соответствует величине земельного участка condomиниума, исчисляемой в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в condomиниумах», принятыми в соответствии с приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26.08.98 № 59.

Площади земельных участков для индивидуальных жилых домов устанавливаются в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

Площади земельных участков объектов общественной застройки, научно-исследовательских учреждений, детских школьных и дошкольных учреждений определяются на основе норм СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения», ТСН 30-309-2003 РБ «Планировка и застройка городских территорий Республики Башкирии в условиях реконструкции».

Площади земельных участков инженерных сооружений устанавливаются в соответствии с нормами отвода земель для соответствующих сооружений:

- СН 459-74 Нормы отвода земель для нефтяных и газовых скважин;
- СН 461-74 Нормы отвода земель для линий связи;
- СН 465-74 Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,4-500кВ;
- СН 462-74 Нормы отвода земель для сооружения геологоразведочных скважин;
- СН 452-73 Нормы отвода земель для магистральных трубопроводов;
- СН 455-73 Нормы отвода земель для предприятий рыбного хозяйства;
- СН 467-74 Нормы отвода земель для автомобильных дорог;
- СН 474-75 Нормы отвода земель для мелиоративных каналов.

Нормативные размеры участков промышленных предприятий принимаются равными отношению площади их застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», прим. 2 к пункту 3.4 и СНиП II-89-80. «Генеральные планы промышленных предприятий».

13.9. Допустимые отклонения от нормативной площади земельного участка

Для застроенных территорий допускаются отклонения от нормативной площади в следующих случаях:

- когда это обусловлено требованием о том, что территория квартала междуется без пропусков;
- когда это обусловлено требованием избежать планировочных дефектов формы земельного участка;
- когда это обусловлено требованием о защите участков соседней застройки;
- когда это обусловлено требованием о том, что граница земельного участка, выходящего на красную линию, проходит по красной линии;
- когда это обусловлено необходимостью обеспечения земельного участка въездом на него, включая объезд вокруг объекта застройки для обеспечения противопожарной безопасности или сервитута, обеспечивающего проезд на соседний участок;
- когда это обусловлено требованием обеспечения возможности долгосрочного использования и пространственного развития объекта застройки;
- когда это обусловлено особенностями рельефа.

Угол между отрезками линии границы земельного участка может отклоняться от 90 градусов не более чем на 30 градусов как в ту, так и другую сторону. Внутренний угол земельного участка может быть не более 240 градусов

13.10. Минимальная площадь эталонного земельного участка

Минимальная площадь эталонного земельного участка для всех типов застройки, если иное не установлено Правилами застройки, составляет 600 кв.м. Образование земельных участков, меньших этой нормы, установленной настоящим Положением или Правилами застройки, не допускается – такие участки должны быть присоединены к какому-либо соседнему земельному участку или распределены между ними. Отступление от названной нормы в качестве исключения допускается в поселках дачных садоводств при межевании участков в габаритах фактического землепользования. В остальных случаях - лишь при межевании земельных участков, фактические границ которых закреплены объектами капитальной застройки.

Правилами застройки для отдельных зон градостроительного регламента может быть установлен меньший показатель минимальной площади земельного участка, но не менее 200 кв.м.

При необходимости допускается деление земельного участка на части, меньшие по площади указанной нормы, с целью предоставления их в аренду для застройки временными сооружениями. Эти части земельного участка не подлежат оформлению в качестве новых земельных участков, они регистрируются как зоны обременения земельного участка арендой.

13.11. Минимальная величина меньшего планировочного размера земельного участка

Если Правилами застройки не установлено иное, величина меньшего планировочного размера земельного участка составляет:

- для земельных участков жилых территорий – 20 метров
- для земельных участков на территориях общественных центров – 12 метров
- для земельных участков промышленных зон – 24 метра.

13.12. Пропорции земельного участка

Оптимальными пропорциями сторон земельного участка являются 1:1 ~ 1:2. Если Правилами застройки не установлено иное, величина пропорции сторон земельного участка может составлять:

- для земельных участков жилых территорий – 1:3;
- для земельных участков на территориях общественных центров – 1:5 (при расположении земельного участка длинной стороной вдоль территории общего пользования – прохода, проезда и т.д.);
- для земельных участков промышленных зон – 1×4.

14. УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

14.1. Общие требования

Форма земельного участка в плане для всех типов застройки предпочтительно должна представлять собой прямоугольник с гранями, состоящими из отрезков прямых линий.

Линии границ земельных участков устанавливаются по линиям условно параллельным, либо перпендикулярным к линии фасада объекта застройки, для которого осуществляется межевание данного участка, иных объектов застройки, красной линии, другим линиям, определяющим планировочную структуру территории межуемого квартала;

Во всех случаях, когда среди равновозможных вариантов проекта межевания земельного участка есть выбор между прямой и криволинейной границей земельного участка, между прямым и непрямым углом, предпочтение следует отдавать варианту прямых линий границ и прямых углов между ними.

14.2. Использование ранее установленных границ земельных участков

При установлении границ всех участков и территорий в пределах межуемой территории следует максимально сохранять все ранее установленные границы земельных участков в соответствии со сведениями, учтенными в Государственном земельном кадастре.

Если ранее установленные границы не позволяют при разработке проекта межевания установить границы вновь формируемых участков в соответствии с принципами рационального землепользования, необходимо разработать вариант проекта межевания с целью их изменении.

14.3. Использование красных линий

Красная линия является базой для установления границы земельного участка.

Если красная линия имеет криволинейное очертание, то граница земельного участка, следующая вдоль нее, должна быть представлена в виде ломаной линии, не выходящей за красную линию.

Если часть фактически используемого огороженного участка находится за пределами красной линии, то эта часть может быть включена в формируемый земельный участок с указанием назначения этой части («для строительства улицы») и ограничения ее использования («запрещено возведение зданий и сооружений, посадка многолетних растений»), либо исключена из формируемого земельного участка по согласованию с заказчиком и органом местного самоуправления. В последнем случае оставшаяся часть участка должна удовлетворять другим требованиям к

размерам и форме земельного участка, установленными настоящим Положением и Правилами застройки.

Если между оградой фактически используемого участка и красной линией имеется полоса, то она может быть отнесена к данному участку, либо отнесена к участку улицы (проезда) общего пользования, либо выделена в самостоятельный участок озеленения (благоустройства) общего пользования.

14.4. Использование ограждений

При межевании земельных участков сложившихся объектов застройки, имеющих огороженную территорию фактического землепользования, границы и размеры этой территории, при наличии документов, подтверждающих право на нее, в целом сохраняются. В случаях, когда ограждение такой территории имеет в плане многосложную детализировку – отдельные столбы и декоративные стенки с выступами и курдонерами и прочее, границу земельного участка следует устанавливать по обобщенной линии ограждения.

В случае, если огражденный участок фактического землепользования выходит на красную линию с некоторым отступлением от нее, следует руководствоваться правилом, изложенным в пункте 14.3 настоящего раздела.

В случае, если по соображениям установки особого режима использования части территории фактического землепользования или по иным причинам, ограждена только часть территории фактического землепользования, устанавливается единый земельный участок для всей территории фактического землепользования.

14.5. Использование стен строений

Установление границы земельных участков по стене, имеющей окна, двери либо иные проемы, необходимые для использования имущества, допускается только как исключение при соответствующем обосновании.

Установление границы по стене, имеющей окна, двери либо иные проемы, необходимые для использования имущества, допускается в случае, если эта линия совпадает с красной линией или если сопредельный участок является территорией общего пользования.

В качестве границы рекомендуется использовать линию обреза фундамента стены или отмостки.

15. ОСОБЫЕ СЛУЧАИ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

15.1. Установление границ земельных участков для исторически сложившихся объектов застройки

Земельные участки объектов постройки до 1918 года, как правило, межаются в границах исторических домовладений. В случае, если участки исторических домовладений имеют значительные планировочные дефекты, или, если в результате проведенных реконструктивных мероприятий структура исторических домовладений имеет значительные искажения, могут быть приняты иные планировочные решения.

15.2. Установление границ земельных участков историко-культурных заповедников, комплексов и недвижимых памятников архитектуры и градостроительства

Для объектов, имеющих статус историко-культурных заповедников и комплексов, как правило, межуется единый земельный участок, границы которого устанавливаются по согласованию с органами охраны памятников. В случае нахождения на территории такого заповедника или комплекса объектов недвижимого имущества, используемых различными хозяйствующими субъектами, для этих объектов недвижимости могут быть отмежеваны земельные участки для передачи их в постоянное или временное пользование.

15.3. Формирование участков озелененных территорий общего пользования

Участки озелененных территорий общего пользования в жилых кварталах (микрорайонах), используемые в качестве скверов, составляют основной фонд озеленения на территории межуемого квартала, которыми, согласно действующим нормативам, должна быть обеспечена территория жилого квартала. Назначение земельного участка, отмежеванного в таком качестве, изменению не подлежит.

Участок территории, образовавшийся как некоторое пространство между границами соседних земельных участков объектов застройки, даже если он озеленен, но не используется фактически в качестве сквера, не может рассматриваться как участок территории зеленых насаждений общего пользования. В случае, если его планировка не отвечает минимальным планировочным требованиям, установленными Правилами застройки или настоящим Положением, он подлежит распределению между соседними земельными участками. Если его планировка соответствует этим требованиям, он может быть либо распределен между соседними земельными участками по желанию собственников этих участков за определенную плату, либо отмежеван в качестве участка перспективной застройки.

