



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И РАЗВИТИЯ
ИНФРАСТРУКТУРЫ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620219, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 111

Телефон/Факс 312-00-14

E-mail: minstroy@egov66.ru

ОКОГУ 2300236, ИНН 6670225804

КПП 667001001

№ _____
На № _____ от _____

Председателю Союза экспертов
градостроителей и землеустроителей
«ГРАДСОЮЗ»

А.В.Рычкову

ул. Высоцкого, 4б-21,
г. Екатеринбург, 620078

О направлении разъяснений по вопросам
осуществления градостроительной
деятельности

Уважаемый Антон Владимирович!

В ответ на Ваши обращения от 07.12.2017 № 20, от 30.01.2018 № 2 и от 09.02.2018 № 3 с просьбой дать разъяснения по вопросам осуществления градостроительной деятельности, сформулированным органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, на IV Муниципальной градостроительной конференции, состоявшейся 17.11.2017 в г. Первоуральске, Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области (далее – Министерство) считает необходимым довести до Вашего сведения следующее.

1. По вопросам, касающихся подготовки, выдачи и внесения изменений в разрешительные документы на строительство:

1.1. Относительно порядка внесения изменений в разрешение на строительство при смене собственника земельного участка.

В части 21.5 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлено, что физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

Порядок действий лиц, к которым перешли права на земельный участок, органов местного самоуправления, перечень документов и основания для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство установлены в частях 21.10 – 21.16 статьи 51 ГрК РФ. Так, в части 21.14 статьи 51 ГрК РФ указано, что в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в части 21.10 статьи 51 ГрК РФ, орган местного самоуправления принимает решение о внесении изменений в разрешение на строительство.

В части 21.12 статьи 51 ГрК РФ указано, что в случае, если документы, предусмотренные пунктами 1-3 настоящей статьи, не представлены заявителем, уполномоченные органы обязаны

Владелец **Веняминин Владимир Геннадьевич**
Действителен с 17.01.2018 по 17.01.2019

запросить такие документы или сведения, содержащиеся в них, в соответствующих органах государственной власти или органах местного самоуправления.

При этом, в части 21.15 статьи 51 ГрК РФ установлен закрытый перечень оснований для мотивированного отказа во внесении изменений в разрешение на строительство.

В соответствии с частью 21.16 статьи 51 ГрК РФ в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в разрешение на строительство уполномоченный орган местного самоуправления уведомляет о таких изменениях:

1) федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, действие разрешения на строительство которого прекращено или в разрешение на строительство которого внесено изменение;

2) федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав), по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешение на строительство на котором внесено изменение.

1.2. Юридическому лицу предоставлен в аренду земельный участок под сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств. Заявитель просит предоставить справку, что на строительство данных гаражных боксов разрешение не требуется. В пункте 17 статьи 51 ГрК РФ прописано, что разрешение не требуется в случае, когда не предусматривается предпринимательская деятельность. Каков порядок действий в данной ситуации?

В пункте 1 части 17 статьи 51 ГрК РФ установлено, что разрешение на строительство не требуется:

- для строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

В пункте 3 части 1 статьи 37 ГрК РФ установлено, что вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

В соответствии со статьи 135 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное. Согласно пункту 10 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с пунктами 3.18, 3.19 СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (утверждена приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр) стоянка автомобилей (стоянка, паркинг, парковка, гараж, гараж-стоянка) – это здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров и т.п.), которые могут быть: встроенными, встроенно-пристроенными, отдельно стоящими, пристроенными, подземными; наземными закрытого типа; плоскостными открытого типа; открытого типа; модульными быстровозводимыми; плавучими (дебаркадерными); механизированными; полумеханизированными: обвалованными; перехватывающими. Хранение автомобилей боксового типа – это хранение автомобилей в отдельных боксах, выезд из которых осуществляется непосредственно наружу или на внутренний проезд.

Из этого следует, что если земельный участок предоставлен юридическому лицу, а не гражданину, с разрешенным видом использования «для постоянного и временного хранения транспортных средств», который является основным видом использования в соответствии с градостроительным регламентом, то выдача разрешения на строительство гаражных боксов на этом земельном участке является обязательным, так как в этом случае они не являются сооружениями вспомогательного использования по отношению к основному виду разрешенного использования земельного участка.

1.3. На земельном участке с видом разрешенного использования «блокированная жилая застройка», собственник построил без разрешения на строительство индивидуальный жилой дом. Может ли собственник легализовать данное строительство?

В соответствии с частью 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Согласно пункту 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом

случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

- если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Из этого следует, что если в градостроительном регламенте территориальной зоны «блокированная жилая застройка» вид разрешенного использования «индивидуальный жилой дом» предусмотрен в основных видах разрешенного использования либо в составе условно-разрешенных видах использования, а также если индивидуальный жилой дом размещен и возведен в соответствии с требованиями градостроительного плана земельного участка, который правообладатель земельного участка вправе получить в установленном законом порядке вне зависимости от наличия на нем самовольной постройки, то в этом случае правообладатель может обратиться в суд с заявлением о признании за ним права собственности на самовольно возведенный индивидуальный жилой дом и о признании его пригодным для эксплуатации.

Порядок выдачи разрешения на строительство на уже возведенный объект капитального строительства действующим законодательством не предусмотрен.

1.4. Какая имеется практика выдачи разрешений на реконструкцию встроенных нежилых помещений в многоквартирных жилых домах?

В пункте 14 статьи 1 ГрК РФ определено, что реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 ГрК РФ объект капитального строительства – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Из указанных выше норм следует, что реконструкция применима исключительно к изменению параметров объектов капитального строительства, их частей.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» здание – это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных,

а помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Таким образом, если речь идет о внутренней перепланировке и (или) переустройстве нежилых помещений в составе многоквартирного дома, то в этом случае следует руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), регулируемыми перепланировку и переустройство жилых помещений. Если же в результате строительных изменений нежилого помещения будут изменены параметры многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, его части (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе путем надстройки, перестройки, расширение объекта капитального строительства, то в этом случае идет речь о реконструкции многоквартирного дома и о необходимости получения разрешения на реконструкцию многоквартирного дома с предоставлением полного пакета документов в соответствии со статьи 51 ГрК РФ, в том числе согласия собственников помещений в этом многоквартирном доме на изменение параметров имущества общего пользования многоквартирного дома.

1.5. В ходе подготовки технического плана выявлено отклонение от разрешения на строительство. Требуется ли вносить изменения в разрешение на строительство?

В части 7 статьи 52 ГрК РФ установлено, что отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Из этого следует, что внесение изменений в проектную документацию на основании части 7 статьи 52 ГрК РФ должна быть обусловлена внешними объективными обстоятельствами, которые были выявлены в процессе строительства вне зависимости от воли и желания застройщика и наличие которых требует внесения изменений в проектную документацию, что необходимо для завершения строительства объекта капитального строительства и его дальнейшей безопасной эксплуатации и обслуживания. Изменение экономической ситуации и (или) коммерческих планов застройщика не относятся к данным объективным обстоятельствам.

Технический план в соответствии с приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» является неотъемлемой частью разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Технический план объекта капитального строительства должен быть подготовлен на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Проектная документация и иные документы, предусмотренные федеральными законами, могут быть использованы в качестве дополнительных документов, которые подтверждают внесенные в технический план сведения об объекте.

В случае несовпадения фактической площади объекта капитального строительства, определенной в ходе кадастровых работ, и площади, указанной в проектной документации:

- в разделе «Характеристики помещения» технического плана указывается фактическая площадь, определенная в ходе выполнения кадастровых работ;

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» отражается обоснование результатов кадастровых работ, а также причины несовпадения определенной кадастровым инженером площади помещения и площади помещения, указанной в документах.

1.6. Если застройщик пишет заявление на строительство сроком на три года, стоит ли выдавать ему разрешение на строительство сроком на десять лет, как это прописано в ГрК РФ?

Частью 19 статьи 51 ГрК РФ установлено, что разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 ГрК РФ. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

1.7. Стоит ли продлевать разрешение на строительство, которое закончилось за неделю до обращения за разрешением на ввод?

Основания отказа в продлении разрешения на строительство установлены в части 20 статьи 51 ГрК РФ и являются исчерпывающими. Разрешение на строительство с истекшим сроком означает, что разрешение на строительство является недействующим, продлению не подлежит. Статья 55 ГрК РФ не содержит условий соблюдения срока строительства, на который выдано разрешение, для выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию.

Судебная практика показывает, что разрешение на строительство с истекшим сроком не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.8. Стоит ли выезжать комиссионно на объект перед выдачей разрешения на ввод объекта в эксплуатацию?

Частью 5 статьи 55 ГрК РФ установлено, что орган, выдавший разрешение на строительство, в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, указанным в разрешении на строительство, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также разрешенному использованию земельного участка, ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

Требования к численному составу уполномоченного органа, осуществляющему осмотр построенного объекта, законодательством не установлены.

1.9. Требуется ли при получении разрешения на строительство подготовка проекта планировки территории для линейных объектов, входящих в ПП РФ 269 (постановление Правительства Российской Федерации от 07.03.2017 № 269-ПП «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории»)?

В соответствии с частью 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Пунктом 5 части 3 статьи 41 ГрК РФ определено, что Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории. Во исполнение указанной нормы принято постановление Правительства Российской Федерации от 07.03.2017 № 269-ПП, утвердившее перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории. Таким образом, для получения разрешения на строительство линейного объекта, входящего в указанный перечень, документация по планировке территории не требуется.

1.10. Можно ли отказать в продлении разрешения на строительство, если срок аренды земельного участка подошел к концу?

Согласно части 20 статьи 51 ГрК РФ срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления. Иных оснований для отказа в продлении срока действия разрешения на строительство не предусмотрено.

В соответствии с частью 21.1 статьи 51 ГрК РФ действие разрешения на строительство прекращается в случае утраты прав на земельный участок, то есть строительство объекта капитального строительства при отсутствии прав на землю даже при продленном разрешении на строительство противоречит законодательству. Новый правообладатель земельного участка вправе продолжать строительство в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю (часть 21.5 статья 51 ГрК РФ).

1.11. Обязаны ли органы архитектуры и градостроительства направлять копии разрешений на строительство и ввод в Департамент государственного жилищного строительного надзора Свердловской области?

В соответствии с частью 15 статьи 51 ГрК РФ с течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство органы, выдавшие разрешение на строительство направляют копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 ГрК РФ, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

1.12. В случае четырехквартирного жилого дома стоит ли выдавать одно разрешение на реконструкцию жилого дома с указанием всех собственников, или четыре разрешения на каждую квартиру?

В зависимости от намерений собственников. Исчерпывающий ответ может быть подготовлен на основании совокупного анализа пакета документов, установленных частью 7 статьи 51 ГрК РФ.

1.13. Было выдано разрешение на строительство магазина площадью 560 кв. м, но по факту вышло 630 кв. м. Как вводить в эксплуатацию данный объект?

Возможны две ситуации:

1) несоответствие выявилось при составлении технического плана – вследствие применения других (не проектных) отделочных материалов, разных способов замеров и т.п.;

2) несоответствие в связи с отступлением от проекта.

Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, может определить «соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации» (часть 1 статьи 55 ГрК РФ).

Исходя из правоприменительной практики и учитывая позицию Верховного суда Российской Федерации, можно заключить, что:

- внесение изменений в проектную документацию и разрешение на строительство с целью изменения параметров строящегося объекта капитального строительства должно быть следствием необходимости и носить объективный характер, а не следствием изменения бизнес-модели проекта строительства;

- внесение изменений в проектную документацию и разрешение на строительство с целью изменения параметров строящегося объекта капитального строительства должно быть своевременным, предшествующим ведению строительных работ с отклонением параметров;

- оценка допустимости несоответствия параметров завершенного строительством объекта и проектной документации принимается на основании технического плана объекта капитального строительства и «Заключения кадастрового инженера» (согласно письму ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 11.06.2014 № 10-2012-КЛ, в технический план необходимо включать раздел «Заключение кадастрового инженера»).

Необходимо помнить, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией и требованиям ГПЗУ (часть 1 статья 55 ГрК РФ). Несоответствие построенного объекта перечисленным требованиям – основание для отказа в выдаче разрешения (часть 6 статья 55 ГрК РФ).

1.14. Основание для отказа в выдаче разрешения на реконструкцию части здания.

Основания для отказа в выдаче разрешения на строительство установлены в части 13 статьи 51, пункте 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ.

1.15. Стоит ли выдавать разрешение на строительство склада в охранной зоне ВЛ-10 КВ, если есть согласование размещения объекта в охранной зоне от МРСК?

Согласно пункту 6.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1-1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

2. Вопросы, связанные с взаимодействием с Федеральным агентством лесного хозяйства:

2.1. Порядок согласования границ лесных участков с Рослесхозом при подготовке генерального плана.

Как следует из статей 7, 8 Лесного кодекса Российской Федерации, лесные участки могут находиться как на землях лесного фонда, так и на землях иных категорий. Изменение границы населенного пункта не влечет за собой изменение границ лесных участков.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 21.07.2016 № 460 «Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования» отраслевые федеральные органы, государственные корпорации осуществляют проверку проектов документов территориального планирования, в том числе, на предмет включения в границы населенных пунктов, расположенных на межселенных территориях или входящих в состав поселения, городского округа, земельных участков из земель лесного фонда.

На основании пункта 2 части 1 статьи 21 и пункта 2 части 1 статьи 25 ГрК РФ в случае включения в соответствии с проектом документа территориального планирования в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов) земельных участков из земель лесного фонда данный проект подлежит

обязательному согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии с пунктом 5.4.3 постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 736 «О Федеральном агентстве лесного хозяйства» рассмотрение проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, генеральных планов городов Москвы и Санкт-Петербурга, схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов и подготовка заключений относится к компетенции Федерального агентства лесного хозяйства (Рослесхоза).

Рослесхоз осуществляет подготовку заключения на проект документа территориального планирования в случае включения в соответствии с проектом документа территориального планирования в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов) земельных участков из земель лесного фонда.

Для получения такого заключения органу местного самоуправления необходимо разместить проект документа территориального планирования в ФГИС ТП и уведомить Рослесхоз об этом.

Документы территориального планирования не могут менять границы лесных участков. Включение лесных участков из земель лесного фонда в состав земель иных категорий, в частности, земель населенных пунктов, не влечет за собой изменений их границ.

2.2. Порядок применения лесной амнистии.

Понятие «лесная амнистия» означает признание прав жителей на участок, исключение спорных земель из лесного фонда.

Применение процедуры «лесной амнистии» не относится к компетенции Министерства, в связи с чем Министерство не может давать комментарии по данному вопросу.

2.3. Порядок согласования проектов планировки территории с Рослесхозом.

Согласно части 12.3 статьи 45 ГрК РФ документация по планировке территории до ее утверждения подлежит согласованию с органами государственной власти, осуществляющими предоставление лесных участков в границах земель лесного фонда, в случае ее подготовки применительно к землям лесного фонда. Иных случаев, в которых необходимо осуществление согласования документации по планировке территории с уполномоченными органами в области лесных отношений, Градостроительный кодекс Российской Федерации не устанавливает.

В соответствии с частью 1 статьи 8 Лесного кодекса Российской Федерации лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

Приказом Росимущества от 05.03.2009 № 63 «О реорганизации территориальных управлений Федерального агентства по управлению государственным имуществом» установлено, что функции по управлению федеральным имуществом на территории Свердловской области осуществляет Территориальное управление Росимущества в Свердловской области, то есть федеральный орган исполнительной власти.

Исходя из статьи 1 ГрК РФ объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации относятся к объектам федерального значения.

На основании постановления Правительства Российской Федерации от 26.07.2017 № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях 2 и более субъектов Российской Федерации» уполномоченный федеральный орган исполнительной власти принимает решение о подготовке документации по планировке территории и обеспечивает подготовку такой документации в случаях, когда такая документация, помимо прочего, предусматривает размещение объекта федерального значения.

Согласно пунктам 13, 14 указанного выше постановления Правительства Российской Федерации в случае если согласование документации по планировке территории является обязательным, указанная документация после завершения ее разработки направляется уполномоченным органом (в случае принятия уполномоченным органом решения о подготовке документации по планировке территории по собственной инициативе), инициатором в электронном виде на согласование с учетом соблюдения требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне в органы государственной власти, осуществляющие предоставление лесных участков в границах земель лесного фонда, если документация по планировке территории подготовлена в отношении земель лесного фонда.

Предметом согласования документации по планировке территории с такими органами государственной власти является допустимость размещения объекта капитального строительства в соответствии с требованиями лесного законодательства в границах земель лесного фонда, а также соответствие параметров планируемого к размещению объекта капитального строительства (за исключением линейных объектов) предельным параметрам, установленным лесохозяйственным регламентом. Указанные органы государственной власти отказывают в согласовании документации по планировке территории по следующим основаниям:

а) размещение объекта капитального строительства, предусмотренного документацией по планировке территории, не допускается в соответствии с требованиями лесного законодательства в границах земель лесного фонда, в отношении которых подготовлена документация по планировке территории;

б) параметры планируемого к размещению объекта капитального строительства (за исключением линейных объектов) не соответствуют предельным параметрам, установленным лесохозяйственным регламентом.

Исходя из вышеизложенного, с уполномоченными органами в области лесных отношений согласовывается только документация по планировке территории, разработанная в отношении земель лесного фонда, подготовка которой осуществляется федеральными органами исполнительной власти, а не органами местного самоуправления.

2.4. Порядок включения лесов, расположенных на землях населенных пунктов, в состав лесопарковых зеленых поясов.

Согласно статье 62.1 Федерального закона от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» в целях реализации права граждан на благоприятную окружающую среду могут создаваться лесопарковые зеленые пояса – зоны с ограниченным режимом природопользования и иной хозяйственной деятельности,

включающие в себя территории, на которых расположены леса, водные объекты или их части, природные ландшафты, и территории зеленого фонда в границах городских населенных пунктов, которые прилегают к указанным лесам или составляют с ними единую естественную экологическую систему и выполняют средообразующие, природоохранные, экологические, санитарно-гигиенические и рекреационные функции.

Порядок создания лесопарковых зеленых поясов регламентируется статьей 62.2 указанного выше Федерального закона «Об охране окружающей среды». Практика по созданию лесопарковых зеленых поясов на сегодняшний день на территории Свердловской области отсутствует.

3. Вопросы, связанные с перепланировкой помещений:

3.1. Требуется ли регламентация перепланировки нежилых помещений, когда не затрагиваются несущие конструкции?

3.2. Какое может быть обоснование отказа переустройства квартир в многоквартирном доме по изменению источника теплоснабжения?

Понятие «перепланировка (переустройство)» относится к жилищному законодательству. Правовые основания и порядок оформления перепланировки и переустройства жилых помещений регламентируются главой 4 ЖК РФ.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (часть 1 статьи 25 ЖК РФ).

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (часть 2 статьи 25 ЖК РФ).

Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» определяет «условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) (далее – переоборудование) жилых

и нежилых помещений» (пункт 1.7 постановления). В частности, пункт 1.7.1 данного постановления гласит: «Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке». Под «установленным порядком» подразумевается порядок, предусмотренный ЖК РФ для перепланировки (переустройства) жилых помещений.

Подробный порядок согласования перепланировки и переоборудования нежилых помещений в многоквартирных домах определен Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда, МДК 2-04.2004, утвержденным Госстроем России.

Перепланировка и переоборудование нежилых помещений может осуществляться с целью повышения их потребительских качеств путём устройства естественного освещения самостоятельного входа; выделения в пределах существующей площади помещения санузла и его оборудования; устройства вентиляции и т.д. (пункт 3.7.5 Методического пособия).

Перепланировка и переоборудование нежилых помещений в многоквартирных домах допускается после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими государственную лицензию на проектирование, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления (пункт 3.7.9 Методического пособия). Разрешение органа местного

самоуправления оформляется решением данного органа о согласовании перепланировки помещения.

Не допускается перепланировка и переоборудование нежилых помещений:

- ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций жилого дома, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов и не отвечающая противопожарным требованиям к жилым зданиям;

- ухудшающая условия проживания всех или отдельных жильцов дома (пункт 3.7.12 Методического пособия).

Контроль за осуществлением перепланировки и переоборудования нежилых помещений, правильностью выполнения скрытых работ и за качеством используемых материалов возлагается на орган местного самоуправления (уполномоченную им организацию) и территориальные органы Государственной жилищной инспекции (пункт 3.7.14 Методического пособия).

Приемка выполненных работ по перепланировке и переоборудованию нежилых помещений осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления.

3.3. Разбор подоконной части для организации входа в помещение, встроенное в нежилое здание, относится к реконструкции здания или перепланировке помещений?

Устройство дверного проёма в наружной стене путём демонтажа подоконной части существующего оконного проёма не требует получения разрешения на реконструкцию в случае, если не нарушается целостность конструкции стеновой панели (в случае крупнопанельного дома) в частности, и если подобное изменение не затрагивает конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства в целом (пункт 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ). Такое изменение является перепланировкой помещения, требующей внесения изменения в технический паспорт помещения. При этом, согласование с собственниками помещений многоквартирного жилого дома не предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации, регламентирующим проведение перепланировки. Общее имущество собственников помещений (в данном случае это ограждающие несущие и ненесущие конструкции) не уменьшается, а происходит замена элемента ограждающей конструкции.

Дополнительно необходимо отметить, что жилищное законодательство регулирует отношения, возникающие при эксплуатации жилого дома. Но в перечне поводов, по которым возникают отношения никак не упоминаются нежилые помещения, входящие в состав жилого дома, при том, что собственники нежилых помещений неизбежно становятся участниками жилищных отношений, имея права на общее имущество жилого дома и на земельный участок. Учитывая изложенное, основываясь на части 1 статьи 7 ЖК РФ, для регулирования сходных отношений представляется возможным применить жилищное законодательство по аналогии. Кроме того, ЖК РФ допускает применение к жилищным отношениям (связанным, в частности, с перепланировкой жилых помещений) иного соответствующего законодательства с учетом требований, установленных статьей 8 ЖК РФ.

3.4. После начала ремонта здания было выявлено, что деревянные межэтажные перекрытия обветшали. Подрядчиком было принято решение заменить перекрытия. Необходима ли выдача разрешения на реконструкцию на данный вид работ?

Реконструкция это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального

строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (пункт 14 статьи 1 ГрК РФ).

Капитальный ремонт объектов капитального строительства - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (пункт 14.2 статьи 1 ГрК РФ).

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

- капитального ремонта объектов капитального строительства (пункты 4, 4.1 части 17 статьи 51 ГрК РФ).

ГрК РФ не регламентирует порядок определения необходимости получения разрешения на реконструкцию и лиц, принимающих решение о необходимости получения разрешения. Из всех участников процесса подготовки документации для строительства (реконструкции) объекта капитального строительства требования к квалификации и ответственность сотрудников уполномоченных органов определяется только для тех, кто готовит проектную документацию: «Работы по договорам о подготовке проектной документации должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования. Выполнение работ по подготовке проектной документации по таким договорам обеспечивается специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования (главными инженерами проектов, главными архитекторами проектов)» (часть 4 статьи 48 ГрК РФ). «Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов» (часть 5 статьи 48 ГрК РФ).

Органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство (реконструкцию), проверяют перечень разделов проектной документации, необходимой для получения разрешения, и ее соответствие требованиям, изложенным в градостроительном плане земельного участка, то есть соответствие требованиям градостроительного законодательства (пункты 1, 2 части 11 статьи 51 ГрК РФ). Отказать в выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) уполномоченные органы могут лишь в случае несоответствия представленной документации требованиям градостроительного законодательства (часть 13 статьи 51 ГрК РФ).

Таким образом, принятие решения и ответственность за принятое решение о степени изменения объекта капитального строительства и его характеристик надежности и безопасности в ходе планируемых строительных работ остается за лицом, осуществляющим подготовку проектной документации.

4. Вопросы, связанные с объектами культурного наследия:

4.1. Порядок разработки проект зон охраны объектов культурного наследия для 70-ти кучно расположенных памятников при том, что для доминанты (храма в центре) все разработано и утверждено.

Согласно пункту 1 статьи 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее - объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с пунктом 4 статьи 34 указанного выше Федерального закона порядок разработки проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 утверждено Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Положение).

Положением установлен порядок разработки, согласования и утверждения проекта зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон.

Согласно пункту 14 Положения на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия с учетом наличия положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации утверждает правовым актом, согласованным с Министерством культуры Российской Федерации, границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

В соответствии с пунктом 15 Положения на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения с учетом наличия положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы границы зон охраны соответствующего объекта культурного наследия, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон утверждаются правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен данный объект культурного наследия.

Постановлением Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1216-ПП утверждено Положение об Управлении государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. Согласно указанному постановлению уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в области

сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия народов Российской Федерации на территории Свердловской области является Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области.

4.2. Необходимо построить 46 метров теплотрассы для обеспечения теплом дома – объекта культурного наследия. По 75-ОЗ требуется получение разрешения на строительства, а значит необходима разработка проекта планировки и межевания территории под линейным объектом, но по ПП № 269 от 07.03.2017 разработка документации по планировке территории не требуется. Как поступать в такой ситуации?

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 07.03.2017 № 269 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории» к случаям, в которых не требуется получение разрешения на строительство, относится строительство тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 1,6 МПа включительно или горячую воду с температурой до 150°С включительно.

Закон Свердловской области от 15 июля 2013 года № 75-ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство» к случаям, в которых не требуется получение разрешения на строительство, относит реконструкцию тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 0,07 мегапаскаля включительно или горячую воду с температурой до 115 градусов Цельсия включительно.

В обоих нормативных актах возможность не получать разрешение на строительство поставлена в зависимость от рабочего давления водяного пара либо от температуры воды, перемещаемых в тепловых сетях, а не от протяженности тепловых сетей.

Согласно части 5.1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство в случаях, когда при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, выдается исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

5. Вопросы, касающиеся зон с особыми условиями использования территории:

5.1. Если санитарно-защитная зона для производственной базы установлена по СанПиНу, то она считается от границ земельного участка или от объекта воздействия?

В соответствии с пунктом 3.4. Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74"О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является химическое загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промплощадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

От границы территории промплощадки:

- от организованных и неорганизованных источников при наличии технологического оборудования на открытых площадках;

- в случае организации производства с источниками, рассредоточенными по территории промплощадки;

- при наличии наземных и низких источников, холодных выбросов средней высоты.

От источников выбросов:

- при наличии высоких, средних источников нагретых выбросов.

5.2. Как вести работу по режиму округов санитарной охраны на территориях лечебно-оздоровительных местностей.

В соответствии со статьей 96 Земельного кодекса Российской Федерации в целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Правительством Российской Федерации принято постановление от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения» (с изменениями и дополнениями), согласно которому определен порядок организации округов санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения и особенности режима хозяйствования, проживания и природопользования в пределах их территории.

Вопросы организации округов санитарной охраны на территориях лечебно-оздоровительных местностей не входят в компетенцию Министерства, в связи с чем Министерство не может давать комментарии по данному вопросу.

6. Вопросы, связанные с генеральным планом:

6.1. Территория существующей общеобразовательной школы, ранее выходившая на жилую улицу, в новой редакции генерального плана примыкает к магистральной улице районного значения. Как законодательно решать такие отклонения от норм?

Генеральные планы не устанавливают конкретное место расположения улично-дорожной сети, не устанавливают ее координаты, а лишь показывают предполагаемое (перспективное) ее прохождение. Согласно статье 42 ГрК РФ улично-дорожная сеть определяется документацией по планировке территории.

В соответствии с Методическими рекомендациями по разработке генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 26 мая 2011 года № 244, карты утверждаемой части проекта генерального плана могут выполняться в масштабах 1:50000; 1:25000, 1:10000; 1:5000, 1:2000. Величина масштаба приводит в результате к определенной погрешности и, соответственно, возможности вариации при определении прохождения улично-дорожной сети.

Таким образом, при разработке проекта планировки территории улично-дорожная сеть может быть смещена и запроектирована без примыкания к территории образовательного учреждения.

6.2. Необходимость внесения изменений в генеральный план при корректировке границ зон в соответствии с кадастром: осуществлять корректировку генплана одновременно с внесением изменений в ПЗЗ или можно организовать после внесения изменений в правила.

Документом территориального планирования муниципального образования является генеральный план городского округа в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18 ГрК РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 9 ГрК РФ документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

Несоответствие правил землепользования и застройки муниципального образования генеральному плану является основанием для рассмотрения вопроса о приведении их в соответствие с указанным документом территориального планирования.

Согласно части 9 статьи 31 ГрК РФ проект правил землепользования и застройки подлежит проверке на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

Частью 10 статьи 45 ГрК РФ установлено, что подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Таким образом, ГрК РФ закрепил последовательность разработки градостроительной документации:

- Генеральный план,
- ПЗЗ,
- проект планировки и проект межевания.

Обратный порядок утверждения указанных документов является нарушением градостроительного законодательства.

7. Остальные вопросы:

7.1. Как, в каком виде муниципалитеты регламентируют размещение киосков, торговых павильонов на территориях земельных участков, находящихся в аренде, собственности, где этот вид, согласно ПЗЗ не является основным?

Градостроительные регламенты территориальных зон регулируют размещение объектов капитального строительства, к которым временные постройки, в том числе киоски и торговые павильоны, не относятся.

Вопросы размещения временных построек могут регулироваться органами местного самоуправления путем принятия отдельного местного нормативного правового акта.

7.2. Ранее учтенные земельные участки (занимаемые временными объектами, в настоящее время - свободные) и частично расположенные в границах территориальной

зоны, приводят к изломанности границ территориальной зоны. Сегодня законодательство не предусматривает снятие с кадастрового учета таких участков, однако, при снятии участка с учета, изломанность границ территориальной зоны останется. Как быть в этом случае?

Согласно статье 34 ГрК РФ границы территориальных зон могут устанавливаться не только по границам участков.

Возможно установить границы территориальной зоны по иным границам при их наличии либо внести изменения в правила землепользования и застройки в части корректировки границ территориальной зоны после снятия указанных земельных участков с государственного кадастрового учета.

7.3. Земельные участки, стоящие на кадастровом учете и находящиеся в собственности, попадают в границы береговой полосы водного объекта. Как правильно решить вопросы о постановке на учет в государственном земельном кадастре территориальных зон?

Прибрежная береговая полоса представляет собой территорию с особым режимом использования земельных участков. При этом, границы территориальных зон могут не совпадать с границами прибрежной береговой полосы, так как территориальная зона устанавливается по границам земельных участков, чем избегается нарушение требования о принадлежности участка к одной территориальной зоне. Береговая полоса накладывает на использование земельного участка в части наложения определенные ограничения в использовании.

7.4. При выполнении условия о принадлежности земельного участка к одной территориальной зоне, происходит корректировка территориальной зоны по границам существующих земельных участков, при этом нарушается перспектива, проработанная Генеральным планом, нарушаются действующие требования законодательства и градостроительные нормы: например, исчезают дороги, зоны рекреации, появляются жилые зоны в береговой и прибрежной полосах (ИЖС) и т.д. Как разрешить данную ситуацию в пользу перспективного развития муниципального образования согласно Генеральному плану, учитывая существующую застройку? Каким образом возможно совместить существующую ситуацию с перспективной застройкой?

Может быть достигнуто путем введения в градостроительный регламент территориальной зоны видов разрешенного использования, соответствующих как планируемому, так и фактическому использованию.

В случае нецелесообразности включения в градостроительный регламент вида разрешенного использования (далее – ВРИ), соответствующего фактическому использованию, необходимо обосновать отсутствие возможности учесть и фактическое, и планируемое использование недвижимости. Например, по генеральному плану планируется использование территории в логистико-складских целях, а по факту – индивидуальная жилая застройка. Логистика и склады предусмотрены генеральным планом в связи с тем, что данная территория расположена в границах СЗЗ издавна действующего предприятия. В данном случае в связи с СЗЗ введение в градостроительный регламент устанавливаемой территориальной зоны индивидуального жилищного строительства недопустимо. Преимущественное значение в таких случаях имеет генеральный план.

В случаях если на территории индивидуального жилищного строительства планируется многоквартирная или среднеэтажная застройка, законодательство не препятствует закрепить в территориальной зоне Ж-5 наряду с такими ВРИ, как «многоэтажная...» или «среднеэтажная жилая застройка»

и «для индивидуального жилищного строительства» в качестве условно-разрешенного вида использования. При этом орган местного самоуправления должен быть готов к возможному поступлению значительного количества обращений с заявлением о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования.

7.5. Осуществление комплексных кадастровых работ (методы, исполнители и ответственные лица органов местного самоуправления за осуществление данного мероприятия).

Вопросы, связанные с осуществлением кадастровых работ, урегулированы в главе 4.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями).

7.6. Порядок разработки и утверждения программ комплексного развития территории муниципальных образований.

Формулировка вопроса не позволяет однозначно понять, о каких именно программах комплексного развития идет речь. Законодательством установлено применение терминов «комплексные программы развития муниципальных образований» и «программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры».

1) Применительно к «комплексным программам развития муниципальных образований» Министерство разъясняет следующее.

Согласно статье 5 Закона Свердловской области от 15 июня 2015 года № 45-ОЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации, осуществляемом на территории Свердловской области» к полномочиям органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, в сфере стратегического планирования в Российской Федерации относится, в том числе, определение долгосрочных целей и задач муниципального управления и социально-экономического развития муниципальных образований, согласованных с приоритетами и целями социально-экономического развития Российской Федерации и Свердловской области.

Порядок формирования и реализации комплексных программ развития муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, утвержден постановлением Правительства Свердловской области от 31.07.2015 № 692-ПП.

2) Применительно к «программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры» поясняем, что разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, социальной и транспортной инфраструктур относится согласно статье 8 ГрК РФ к полномочиям органов местного самоуправления поселений, городских округов относится.

Программы комплексного развития разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселений, городских округов на основании утвержденных в установленном порядке генеральных планов соответствующих муниципальных образований в порядке, установленном частями 5.1, 5.2, 5.3 статьи 26 ГрК РФ.

7.7. Порядок взаимодействия с организациями при получении технических условий. Организации пытаются отказать, ссылаясь на то, что услуга платная.

Согласно части 7 статьи 48 ГрК РФ технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями,

осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Отношения между организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения, регулируются Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Указанные Правила утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83.

8. Вопросы по документам территориального планирования и градостроительного зонирования.

8.1. Правомерно ли внесение изменений в генеральный план и ПЗЗ на основании разрабатываемого проекта планировки, какова последовательность процедур по проведению публичных слушаний, проверке документации и утверждению ГП, ПЗЗ и ППТ?

В соответствии с частью 10 статьи 45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, к которым относится, в том числе и генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов, а также на основании правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов).

Таким образом, в случае несоответствия разрабатываемой документации по планировке территории генеральному плану, правилам землепользования и застройки такая документация не может быть утверждена до момента внесения соответствующих изменений в документы территориального планирования и правила землепользования и застройки. Указанные изменения, исходя из положений части 10 статьи 45 ГрК РФ, должны быть внесены в генеральный план и правила землепользования и застройки к моменту проверки документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Федеральным законом от 29 декабря 2017 года № 455-ФЗ в ГрК РФ внесены изменения, в частности добавлена статья 5.1, которая подробно регулирует процедуру проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.

Градостроительным законодательством не регламентирован момент осуществления проверки документации по планировке территории до или после

проведения публичных слушаний или общественных обсуждений. Исходя из логики, по мнению Министерства, первоначально должна быть осуществлена проверка документации по планировке территории на соответствие требованиям, закрепленным частью 10 статьи 45 ГрК РФ, затем назначены и проведены публичные слушания или общественные обсуждения, по результатам которых органом местного самоуправления принимается решение об утверждении документации по планировке территории или об ее отклонении и направлении на доработку.

8.2. Вопросы соответствия видов территориальных зон функциональному зонированию документов территориального планирования и допустимых видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства фактическим видам ее использования при разработке ПЗЗ.

Согласно части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 настоящего Кодекса), генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

Действительно на практике очень часто возникают ситуации несоответствия фактического землепользования и планируемого развития территории.

При этом, в соответствии с частью 3 статьи 31 ГрК РФ подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования,

Таким образом, полагаем, что функциональное зонирование и параметры его планируемого развития, определенные генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа имеют преимущественное значение перед фактическим землепользованием. С другой стороны, в целях соблюдения прав и интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства часть 1 статьи 34 ГрК РФ закрепляет положение, согласно которому при подготовке проекта правил землепользования и застройки должна рассматриваться возможность сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков. В случае, если такая возможность отсутствует часть 8 статьи 36 ГрК РФ устанавливает, что земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случаях, когда реализация генерального плана отнесена на отдаленную перспективу могут быть установлены территориальные зоны, соответствующие фактическому землепользованию, а не функциональному зонированию, что подтверждается судебной практикой. Кроме того, для подобных территорий могут быть установлены территориальные зоны, градостроительный регламент которых предусматривает как фактическое, так и планируемое использование территории.

9. Обоснование и нормативные документы для согласования фасадов зданий.

В соответствии со статьей 45.1 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» вопросы внешнего вида фасадов и ограждающих конструкций зданий, строений, сооружений могут регулироваться правилами благоустройства территории муниципального образования, которые утверждаются представительным органом соответствующего муниципального образования.

Конкретные рекомендации по оформлению, в том числе, и фасадов зданий содержатся в Методических рекомендациях для подготовки правил благоустройства территорий поселений, городских округов, внутригородских районов, утвержденных Приказом Минстроя России от 13.04.2017 № 711/пр.

В соответствии с Исчерпывающим перечнем процедур в сфере жилищного строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 403, предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта является процедурой, связанной с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований (применяются в случае если такие процедуры установлены нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации или муниципальным правовым актом представительного органа местного самоуправления).

Вышеуказанная процедура может осуществляться в случае если органом местного самоуправления принято решение о предоставлении муниципальной услуги «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта», данная услуга включена в перечень предоставляемых услуг на территории муниципального образования, приняты соответствующие правовые акты о порядке предоставления муниципальной услуги, утвержден административный регламент.

Необходимо отметить, что Федеральным законом от 30 декабря 2015 года № 459-ФЗ внесен ряд поправок в ГрК РФ, согласно которым с 01.01.2017 архитектурные решения объектов капитального строительства или описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства, планируемого к размещению в границах исторического поселения, будет необходимо согласовывать с органом охраны объектов культурного наследия.

Если заявление на выдачу разрешения на строительство будет подано без указанных согласований, соответствующий орган в порядке межведомственного взаимодействия направит архитектурные решения (описание облика) на согласование в орган охраны. Заключение органа охраны о несоответствии архитектурных решений (описания облика) предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям, установленным градостроительным регламентом, будет являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Описанные согласования не потребуются в случаях, если до 1 января 2017 года:

- проектная документация направлена на экспертизу;
- проектная документация не подлежит экспертизе, подано заявление о выдаче разрешения на строительство и отсутствуют основания для отказа в выдаче разрешения;
- подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства и отсутствуют основания для отказа в выдаче разрешения.

Следует отметить, что срок выдачи разрешения на строительство объекта в границах исторического поселения увеличится до 30 дней для тех случаев, когда заявление на выдачу разрешения на строительство не будет включать согласование

архитектурного решения (описания облика) или строительство (реконструкция) не будет выполняться в соответствии с типовым архитектурным решением.

Кроме того, введена административная ответственность за нарушение требований к архитектурному решению объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом в границах исторических поселений (часть 5 статьи 7.13 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации).

Обращаю Ваше внимание на тот факт, что вопросы, перечисленные в обращениях Вашей организации в адрес Министерства, а также способы их решения урегулированы действующим законодательством. Внимательное изучение нормативных правовых актов федерального и регионального уровня, а также судебной практики в дальнейшем позволит специалистам Вашей организации подготовить ответы на вопросы заинтересованных лиц.

В соответствии с Положением о Министерстве, утвержденным постановлением Правительства Свердловской области от 05.09.2012 № 963-ПП, Министерство является исполнительным органом государственной власти Свердловской области, участвующим в выработке и реализации государственной политики Свердловской области в сфере градостроительной деятельности, в том числе территориального планирования, архитектурно-строительного проектирования и капитального строительства. Согласно указанному Положению Министерство не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем, Министерство на регулярной основе оказывает методическую помощь непосредственно органам местного самоуправления по вопросам, относящимся к полномочиям Министерства, на основании обращений органов местного самоуправления и прилагаемых к ним документов.

Заместитель Министра,
Главный архитектор Свердловской области

В.Г. Вениаминов

Татьяна Викторовна Миронова
(343) 312-00-14 (доб. 153)
Андрей Владимирович Саднов
(343) 312-00-14 (доб. 161)
Роман Алексеевич Гусев
(343) 312-00-14 (доб. 078)
Марина Владимировна Шатрова
(343) 312-00-14 (доб. 065)