

Круглый стол «Редевелопмент территорий».

Предложения ГК «Страна Девелопмент».

1. Внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) при комплексном развитии территории (далее – КРТ) по инициативе правообладателей.

Для заключения договора о КРТ с правообладателями принятие решения о КРТ не требуется и сведения, подлежащие включению в решение о КРТ, включаются в договор о КРТ (ч. 4 ст. 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ)).

При принятии решения о КРТ предусмотрен особый порядок внесения изменений в генеральный план и ПЗЗ:

- одновременное проведение публичных слушаний или общественных обсуждений по проектам, предусматривающим изменения в генеральный план и проекту документации по планировке территории (ч. 26 ст. 5.1 ГрК РФ);

- внесение изменений в генеральный план в срок не позднее чем 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории (ч. 2.1 ст. 24 ГрК РФ);

- проведение публичных слушаний или общественных обсуждений в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ (ч. 3.1 ст. 38 ГрК РФ);

- принятие решения о КРТ в отношении территории, которая ПЗЗ не определена для КРТ либо границы которой не совпадают с территорией, определенной ПЗЗ (ч. 5.2 ст. 30 ГрК РФ);

- отсутствие необходимости проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту изменений в ПЗЗ (ч. 3.3 ст. 33 ГрК РФ);

- внесение изменений в ПЗЗ в срок не позднее чем 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории (ч. 3.4 ст. 33 ГрК РФ);

- подготовка документации по планировке территории без учета ранее утвержденной документации по планировке и признание ее утратившей силу со дня утверждения новой документации (ч. 10.2 и ч. 10.3 ст. 45 ГрК РФ);

- утверждение документации по планировке территории до утверждения изменений в генеральный план и ПЗЗ (ч. 10.2 ст. 45 ГрК РФ).

Формальное отсутствие решения о КРТ создает неопределенность в вопросе применения особого порядка при КРТ по инициативе правообладателей.

При этом соответствие технико-экономических показателей планируемой правообладателем застройки нормативам градостроительного проектирования и задачам КРТ может быть обеспечено за счет согласования таких показателей уполномоченными органами власти при заключении договора о КРТ, проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию.

Предложение:

Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации при определении порядка заключения договора от КРТ исключить отказ в заключении такого договора по причине несоответствия технико-экономических показателей КРТ генеральному плану и ПЗЗ, при соблюдении установленных условий.

Например, такие показатели согласованы уполномоченными органами власти при рассмотрении проекта договора о КРТ и (или) проект договора о КРТ предусматривает

обязательство лица, заключившего такой договор, по подготовке и представлению на утверждение проектов изменений в генеральный план и ПЗЗ в части КРТ.

Возможность сокращения срока реализации инвестиционного проекта (от 1 года и более) за счет одновременного осуществления административных процедур обеспечит активное участие правообладателей земельных участков в КРТ.

Реализация инвестиционного проекта в соответствии с договором о КРТ и утвержденной документацией по планировке территории позволит создавать безопасную и комфортную среду, обеспеченную необходимыми объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

2. Подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ) при КРТ.

Источниками информации для подготовки ГПЗУ являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (ч. 2 ст. 57.3 ГрК РФ).

Утверждение документации по планировке территории для реализации решения о КРТ допускается до утверждения изменений в генеральный план и ПЗЗ (ч. 10.2 ст. 45 ГрК РФ).

Такая документация содержит информацию о характеристиках и очередности планируемого развития территории, видах разрешенного использования образуемых земельных участков и др. (см. ст. 42 и 43 ГрК РФ).

При этом возможность подготовки и выдачи ГПЗУ на основании утвержденной документации по планировке территории, подлежащей КРТ, до утверждения изменений в генеральный план и ПЗЗ прямо не предусмотрена.

Кроме того, отсутствует возможность выдачи ГПЗУ и его применения в целях архитектурно-строительного проектирования до образования земельного участка на основании утвержденного в целях КРТ проекта межевания территории.

Предложение:

1. Рекомендовать органам местного самоуправления подготавливать и выдавать ГПЗУ на основании утвержденной документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, до утверждения изменений в генеральный план и ПЗЗ.

Возможность подготовки и выдачи ГПЗУ на основании утвержденной документации по планировке территории, подлежащей КРТ, позволит на 3 месяца сократить срок реализации инвестиционного проекта.

2. Законодательно предусмотреть возможность выдачи и применения ГПЗУ в целях архитектурно-строительного проектирования до образования земельного участка на основании утвержденного в целях КРТ проекта межевания территории.

Возможность выдачи и применения ГПЗУ в целях архитектурно-строительного проектирования до образования земельного участка позволит сократить сроки реализации инвестиционного проекта на 3 и более месяцев.

3. Обязательность проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту внесения изменений в ПЗЗ в целях КРТ.

В случае подготовки изменений в ПЗЗ в связи с принятием решения о КРТ, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в ПЗЗ проводятся в границах территории, подлежащей комплексному развитию (ч. 14 ст. 31 ГрК РФ).

При этом в целях внесения изменений в ПЗЗ в случае принятия решения о КРТ, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в ПЗЗ и подготовка заключения комиссии по подготовке проекта ПЗЗ, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в ПЗЗ или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, не требуются (ч. 3.3 ст. 33 ГрК РФ).

Учитывая, что внесение изменений в правила землепользования и застройки в случаях, связанных установлением, изменением, прекращением существования зоны с особыми условиями использования территории, установлением, изменением границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения (п. 3-5 ч. 2 ст. 33 ГрК РФ), являются самостоятельным основанием для отказа от соответствующих процедур, то принятие решения о КРТ (п. 6 ч. 2 ст. 33 ГрК РФ) также следует рассматривать как самостоятельное основание.

Предложение:

Рекомендовать органам местного самоуправления при определении порядка внесения изменений в ПЗЗ исключить проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту изменений в ПЗЗ в целях КРТ, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке такого проекта и подготовку заключения комиссии по подготовке проекта ПЗЗ по такому проекту.

Изложенное позволит исключить неопределенность и сократить сроки реализации инвестиционного проекта на 2-3 месяца. При этом соблюдение прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства будет обеспечено за счет проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, и проекту изменений в генеральный план.

4. Содержание проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию.

Расчетные показатели по объектам регионального и местного значения, включая объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, устанавливаются нормативами градостроительного проектирования (ст. 29.2 ГрК РФ).

Материалы по обоснованию проекта планировки должны содержать обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения применительно к территории, в

границах которой предусматривается осуществление КРТ, установленным ПЗЗ расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения (п. 7 ч. 4 ст. 42 ГрК РФ).

В случае утверждения документации по планировке территории, подлежащей КРТ, до утверждения изменений в ПЗЗ такие расчетные показатели в ПЗЗ будут отсутствовать или не соответствовать потребностям КРТ.

Предложение:

Рекомендовать определять расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения на основании нормативов градостроительного проектирования (в случае утверждения документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, до утверждения изменений в ПЗЗ).

Изложенное позволит исключить неопределенность и обозначить руководящую роль нормативов градостроительного проектирования в обеспечении благоприятных условий жизнедеятельности.

5. Требования к подготовке документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию.

В случае, если для реализации решения о КРТ требуется внесение изменений в генеральный план, ПЗЗ, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план, ПЗЗ. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план, ПЗЗ (ч. 10.2 ст. 45 ГрК РФ).

Введенная оговорка не исключает обязанность подготовки документации по планировке территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, содержание которых взаимосвязано с генеральными планами (ч. 10 ст. 45, ч. 5.4 ст. 26 ГрК РФ).

Предложение:

Рекомендовать уполномоченным органам власти при проверке проекта документации по планировке территории, подготовленного в целях КРТ одновременно с изменениями в генеральный план, не отклонять такую документацию по причине несоответствия программам комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

Изложенное позволит исключить неопределенность и необоснованные отказы при проверке проектов документации по планировке территории.