

**Изменения в градостроительном законодательстве.  
Какими правилами руководствоваться, начиная с  
января 2017 года?**

**Елена Крестьянцева**  
руководитель практики земельного права,  
недвижимости и строительства

10 февраля 2017 года

Санкт-Петербург

## Федеральный закон №373-ФЗ от 3 июля 2016 года

- ▶ Совершенствование регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории
- ▶ Обеспечение комплексного и устойчивого развития территории
- ▼ Большинство положений вступает в силу 1 января 2017 года

**Ограниченное число случаев, когда подготовка ППТ , ПМТ является обязательной (ст. 41 в ред., действующей с 1 июля 2017 года )**

- ▶ Деятельность по КРТ
- ▶ Если земельные участки подлежат образованию только согласно ПМТ – см. ст. 11.3 ЗК РФ (в т.ч. КОТ, РЗТ, элемент планировочной структуры застроен многоквартирными домами)
- ▶ Необходимы установление, изменение или отмена красных линий
- ▶ Необходимо изъятие для государственных нужд в целях строительства ОКС федерального, регионального или местного значения
- ▶ Строительство линейных объектов
- ▶ Размещение ОКС на территории двух и более МО

## Ограничены случаи направления ППТ, ПМТ на доработку ч. 10 ст. 45 ГрадК

- ▶ Несоответствие:
  - ▼ документам территориального планирования, ПЗЗ
  - ▼ программам комплексного развития транспортной инфраструктуры, социальной, коммунальной инфраструктуры
  - ▼ нормативам градостроительного проектирования
  - ▼ требованиям технических регламентов, сводов правил с учетом результатов инженерных изысканий
- ▶ Несоблюдение границ и особенностей использования объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территории

## Переходные положения: ст.9 373-ФЗ

- ▶ *Если решение о подготовке ППТ, ПМТ принято до дня вступления в силу 373-ФЗ подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляются в соответствии с положениями ГрадК в редакции, действовавшей до дня вступления в силу 373-ФЗ*

## Новая ст. 57.3 ГрадК о ГПЗУ

- ▶ **Информация**, содержащаяся в ГПЗУ, может быть использована для проектирования и получения разрешения на строительство **в течение 3 лет** со дня его выдачи
- ▶ В целях строительства \ реконструкции ОКС застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство с приложением ГПЗУ, выданного не ранее чем за 3 года до дня представления заявления

## Изменения в ст. 51 ГрадК

- ▶ При выдаче разрешения на строительство проводится проверка проектной документации на соответствие **требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи ГПЗУ**, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с **разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.**

## Переходные положения: ст.9 373-ФЗ

- ▶ *Если заявление о выдаче ГПЗУ подано до дня вступления в силу 373-ФЗ, то подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляются в соответствии с положениями ГрадК в редакции, действовавшей до дня вступления в силу 373-ФЗ.*
- ▶ *Информация, указанная в ГПЗУ, утвержденном до дня вступления в силу 373-ФЗ, может быть использована для проектирования и получения разрешения на строительство в течение срока, который установлен высшим исполнительным органом субъекта РФ и не может быть **менее чем три года и более чем восемь лет** со дня вступления в силу 373-ФЗ*

## Комплексное и устойчивое развитие территории

- осуществляемая в целях обеспечения **наиболее эффективного использования территории** деятельность по **подготовке и утверждению документации по планировке территории** для размещения объектов капитального строительства *жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения* и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной *инфраструктур*, а также по архитектурно-строительному **проектированию, строительству, реконструкции** указанных в настоящем пункте объектов

## Комплексное и устойчивое развитие территории

- ▶ Комплексное развитие территории по инициативе правообладателя
- ▶ Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления

## Условия возможности осуществления комплексного развития территории (КРТ)

- ▶ ПЗЗ предусматривает возможность комплексного и устойчивого развития конкретных территорий
- ▶ Утверждение для таких территорий минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей территориальной доступности объектов инфраструктуры для населения
- ▼ Срок – до 1 июля 2017 года

## Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

- ▶ Осуществляется **правообладателями** земельных участков (собственность, безвозмездное пользование, аренда > 5 лет) и объектов недвижимости, **на принадлежащей им территории**
- ▶ Для целей строительства **объектов** социальной, транспортной, коммунальной **инфраструктуры** могут быть предоставлены **земельные участки** в государственной и муниципальной собственности **в аренду без проведения торгов**

Заключение правообладателями (если их несколько) **соглашения** о разграничении обязанностей по осуществлению КРТ

Подготовка правообладателями **проектов ППТ и ПМТ** за свой счет

Подготовка **проекта договора с органом местного самоуправления** о комплексном развитии территории

Направление проектов ППТ, ПМТ и договора в орган местного самоуправления с приложением соглашения

Утверждение ППТ и ПМТ, заключение договора с органом местного самоуправления без аукциона, либо возвращение проектов ППТ и ПМТ на доработку

## КРТ по инициативе органа местного самоуправления

- ▶ не менее 50% территории должны занимать
  - ▼ аварийные и подлежащие сносу ОКС
  - ▼ ОКС, подлежащие сносу, реконструкции на основании адресных программ;
  - ▼ Самовольные постройки
  - ▼ **!!!** Объекты и земельные участки использование которых **не соответствует видам разрешенного использования** и предельным параметрам строительства, установленным ПЗЗ

## Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления (ст. 46.10)

Принятие органом решения о комплексном развитии территории, публикация, уведомление правообладателей земельных участков

У действующих правообладателей есть шесть месяцев на подготовку ППТ, ПМТ и обращение в орган за заключением договора о КРТ с ними

Если по истечении 6 месяцев проекты ППТ, ПМТ и договора в орган не поступают, проводится открытый аукцион на заключение договора о КРТ

Принимается решение об изъятии земельных участков и объектов недвижимости

## Ст. 56.12 Земельного кодекса

- ▶ Принятие решения возможно через 6 месяцев после принятия решения о КРТ;
- ▶ Под правообладателями понимаются **собственники** земельных участков и объектов недвижимости, землепользователи на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, **аренды**, безвозмездного пользования, если срок до прекращения права пользования составляет **>5 лет**
- ▶ Отсутствие кадастрового учета участка не является препятствием для изъятия (выкупа);
- ▶ После принятия решения об изъятии на урегулирование вопроса о компенсации в добровольном порядке отводится 1 месяц;
- ▶ В случае недостижения соглашения орган вправе обратиться в суд. Решение подлежит немедленному исполнению;

## Ст. 56.12 Земельного кодекса

- ▶ Судебное решение может быть обжаловано только в части размера компенсации;
- ▶ Компенсация осуществляется победителем аукциона на осуществление КРТ;
- ▶ Если счета правообладателей не известны, компенсация перечисляется на счет нотариуса;
- ▶ Договоры аренды, безвозмездного пользования незастроенного земельного участка с органом местного самоуправления на срок < 5 лет прекращаются без решения суда путем уведомления об отказе от договора;
- ▶ Если изъятые земельные участки и объекты недвижимости **обременены правами третьих лиц**, то такие права **прекращаются одновременно с изъятием**

Проведение открытого аукциона на право  
заключения договора о КРТ

Заключение договора о КРТ с победителем  
аукциона

Заключение договора аренды земельного  
участка без торгов

Разработка лицом, осуществляющим КРТ,  
проектов ППТ, ПМТ, их утверждение органом  
местного самоуправления

Проектирование строительство  
объектов

## В рамках комплексного развития территории

- ▶ Строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры может осуществляться как **лицом, заключившим договор о КРТ за свой счет**, так и **органом за счет бюджета** (обязанности сторон устанавливаются договором)
- ▶ Лицу, осуществляющему КРТ, могут быть предоставлены земельные участки в аренду без проведения торгов для строительства инфраструктуры
- ▶ Договор о КРТ может предусматривать обязанность застройщика **безвозмездно** передать в муниципальную собственность объекты инфраструктуры, иные объекты, их перечень и условия передачи

Компенсационные мероприятия при строительстве объектов инфраструктуры в рамках КРТ по инициативе правообладателя (п.16 ст. 46.9)

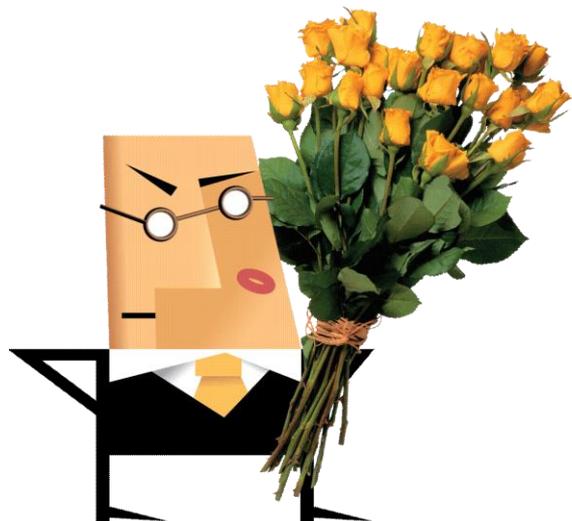
- ▶ Компенсационные мероприятия могут иметь место, если ППТ предусматривает строительство объектов инфраструктуры на земельном участке правообладателя;
- ▶ Виды компенсационных мероприятий:
  - ▼ Предоставление налоговых льгот;
  - ▼ Предоставление равноценных земельных участков;
  - ▼ Снижение арендной платы за находящийся в муниципальной собственности земельный участок, если таковой предоставлен правообладателю.

## Компенсационные мероприятия при строительстве объектов инфраструктуры в рамках КРТ по инициативе органа местного самоуправления

- ▶ Регулирование отсутствует
- ▶ Есть указание на то, что в договор о КРТ включается информация о **льготах** (при наличии), предоставляемых лицу, заключившему договор, в соответствии с ГрадК, нормативными правовыми актами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами

## Расторжение договора о КРТ при отсутствии в бюджете средств на строительство инфраструктуры

- ▶ Орган местного самоуправления или лицо, осуществляющее КРТ, вправе **расторгнуть договор** о КРТ в случае, **если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства на строительство объектов инфраструктуры**
- ▶ Застройщику возмещаются **убытки** в связи с **расторжением договора**
- ▶ Чтобы избежать расторжения договора, застройщик вправе принять на себя обязанность построить объекты инфраструктуры **за свой счет**



**Елена Крестьянцева,  
Руководитель практики земельного  
права, недвижимости и строительства**

Россия, 191015, Санкт-Петербург,  
Ул.Шпалерная, 54,  
Бизнес-центр «Золотая Шпалерная»

**Тел.:** +7 (812) 640-60-10

**Факс:** +7 (812) 640-60-20

**E-mail:** [e.krestyantseva@pgplaw.ru](mailto:e.krestyantseva@pgplaw.ru)