



ИЮЛЬ 2016

Изменения в Градостроительный кодекс: перспективы развития неосвоенных территорий

Новый Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 373-ФЗ, вступающий в силу (за отдельными исключениями) с 1 июля 2017 года, вносит существенные изменения в регулирование подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории.

I. Прежде всего, Закон вводит новое понятие – деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории, – под которым понимается деятельность, осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории, включая:

- деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства различного назначения;
- объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и иных объектов вспомогательного назначения, обеспечивающих жизнедеятельность граждан и функционирование основных объектов капитального строительства, а также
- деятельность по проектированию, строительству, реконструкции указанных объектов.

Введение данного института в первую очередь направлено на вовлечение в экономический оборот территорий, которые по тем или иным причинам являются неосвоенными. Сюда, в частности, можно отнести территории, фактически не используемые в тех целях, для которых они изначально отводились, и продолжение использования которых в данных целях экономически нецелесообразно (например, старые промышленные зоны).

II. Закон предоставляет право выступить с инициативой комплексного развития территории правообладателю земельного участка и/или объекта недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории. Комплексное развитие территории будет осуществляться в этом случае на основании договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с указанными правообладателями-инициаторами без торгов. При этом если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, между такими правообладателями должно быть заключено соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории.



Следует обратить внимание, что не только собственники соответствующего земельного участка и/или объекта недвижимого имущества могут инициировать и участвовать в деятельности по комплексному развитию территории, но также и иные правообладатели, если срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории не менее пяти лет.

Договор комплексного развития территории является по существу новым видом договора, отличным от ранее предусмотренных в Градостроительном кодексе РФ договора о развитии застроенной территории и договора о комплексном освоении территории.

Рекомендация

В условиях отсутствия договорной и судебной практики по заключению и исполнению указанных договоров рекомендуется уделять особое внимание при формулировании и согласовании соответствующих условий как в договорах с органами местного самоуправления, так и в соглашениях между правообладателями, принявшими решение совместно участвовать в комплексном развитии территории.

III. Другой важной новеллой закона является расширение круга субъектов, уполномоченных самостоятельно принимать решения о подготовке документации по планировке территории. Согласно закону таким правом помимо федеральных, региональных и местных органов власти, теперь также будут наделены:

- лица, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса;
- лица, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;
- правообладатели существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции;
- субъекты естественных монополий в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального, регионального или местного значения.

Рекомендация

Для принятия указанного решения целесообразно обеспечить проведение комплексной правовой экспертизы и оценки договорных рисков, связанных с деятельностью по развитию территории, а также градостроительных рисков, в том числе, обусловленных сведениями, содержащимися в действующих документах территориального планирования, градостроительного зонирования, нормативами градостроительного проектирования.

IV. Закон исключил градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) из перечня документации по планировке территории, отнеся ГПЗУ к документам информационного обеспечения градостроительной деятельности. Однако ГПЗУ как и прежде необходим по общему правилу для получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Среди полезных для застройщиков нововведений закон предусматривает, что при подготовке ГПЗУ орган местного самоуправления в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в эксплуатирующие сети организации запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству (реконструкции) объекта к этим сетям.



Вместе с тем закон устанавливает своеобразный «срок действия» ГПЗУ. Так, информация, указанная в ГПЗУ, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи, после истечения которых, необходимо будет получать новый ГПЗУ. В то же время в качестве переходных положений закон оговаривает, что информация, указанная в ГПЗУ, утвержденном до дня вступления в силу рассматриваемого закона, может быть использована в течение срока, который подлежит установить нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, но в пределах от трех до восьми лет со дня утверждения ГПЗУ.

Рекомендация

Изменения в статусе ГПЗУ необходимо учитывать при планировании и осуществлении деятельности по строительству.

V. Среди иных важных положений закона:

- Вводится основание для изъятия для публичных нужд земельных участков и объектов недвижимого имущества, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления. После изъятия такие земельные участки предоставляются без торгов лицу, с которым заключен по итогам аукциона договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.
- Продлена до 1 июля 2017 года возможность выдачи разрешений на строительство при отсутствии по состоянию на 1 июля 2016 года правил землепользования и застройки. Соответствующие нормы вступили в силу со дня официального опубликования рассматриваемого закона.

Авторы: партнер Елена Гаврилина, старший юрист Юлия Филаткина, юрист Юрий Надежин

Контакты



Елена Гаврилина
Партнер

elena_gavrilina@epam.ru
+7 (495) 935 8010



Юлия Филаткина
Старший юрист

julia_filatkina@epam.ru
+7 (495) 935 8010

Подписка и отказ от подписки

Данный материал подготовлен исключительно в информационных и/или образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», его руководство, адвокаты и сотрудники не могут гарантировать применимость такой информации для ваших целей и не несут ответственности за ваши решения и связанные с ними возможные прямые или косвенные потери и/или ущерб, возникшие в результате использования содержащейся в данных материалах информации или какой-либо ее части.

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой [Unsubscribe](#).

Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой [Subscribe](#).