

Новое в регулировании



Вступила в силу новая редакция ПЗЗ в Санкт-Петербурге

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.07.2019 №464 были внесены очередные изменения в Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга (ПЗЗ), утвержденные Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524. Новая редакция ПЗЗ была опубликована и вступила в силу 26.07.2019.

Новая редакция ПЗЗ внесла изменения в графическую и текстовую часть материалов, касающиеся как регулирования общих положений действия ПЗЗ, так и в части корректировки положений градостроительных регламентов.

В части изменений в графическую часть ПЗЗ следует отметить новую редакцию приложения №4, в которой отражены зоны с особыми условиями использования территории и иные зоны, установленные в соответствии с законодательством РФ (санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны затопления/подтоплений, охранные зоны сетей и объектов инженерно-технического обеспечения и т.д.).

Также изменился перечень территорий КУРТ на территории Санкт-Петербурга, что нашло отражение в новой редакции приложения №6.

С учетом того, что сами по себе ПЗЗ представляют собой объемный документ, а изменения носят точечный характер, в рамках настоящего обзора мы не будем останавливаться на особенностях конкретных градостроительных регламентов по отдельным зонам, а постараемся отразить наиболее значимые изменения в общих правилах для всех зон.

1. Расширение переходных положений ПЗЗ, связанных с влиянием ПЗЗ на разработанные/разрабатываемые проекты планировки территорий и проекты межевания

Прежде всего, следует отметить, что в новой редакции ПЗЗ сохранились нормы п.4.5 и 4.6 Приложения №1 о приоритете ранее утвержденных ППТиПМ над положениями ПЗЗ (в части, не противоречащей зонам охраны объектов культурного наследия) до

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Максим Алексеев
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(921) 328-39-41
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ maksim.alekseev@kachkin.ru

окончания расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга.

При этом в ПЗЗ нашли отражения дополнительные переходные положения, регулирующие применение ПЗЗ к ППТиПМ, находящимся сейчас в стадии разработки/утверждения, а именно:

- если подготовка ППТ осуществляется на основании решения о подготовке такой документации, принятого после 29.06.2018 и до вступления в силу новой редакции ПЗЗ, то его проверка и утверждение осуществляются в соответствии с градостроительными регламентами, действовавшими на дату принятия соответствующего решения (данное положение действует до 01.07.2020);
- если решение о подготовке ППТ принято до 28.06.2018, и на дату вступления в силу новой редакции ПЗЗ в отношении подготовленного ППТ принято решение о его соответствии установленным требованиям, то утверждение такой документации осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, на основании которых осуществлялась подготовка указанной документации (данное положение действует до 30.11.2019).

Такое регулирование позволит избежать необходимости разработки ППТ заново для тех, кто уже выполнил значительную часть работы, а также позволит применять ранее существующие требования градостроительных регламентов для утверждения таких ППТ.

2. Установлены дополнительные переходные положения для прошедших экспертизу проектов

Напомним, что в силу п.1 ст.51 ГрК РФ при выдаче разрешения на строительство проектная документация подлежит проверке на соответствие градостроительному регламенту на дату выдачи ГПЗУ, в части проверки на соответствие ВРИ и ограничениям в отношении земельного участка – на дату обращения за разрешением на строительство.

При этом п.7 Постановления Правительства №464 от 23.07.2019 установлено, что в случае, если до дня вступления в силу новой редакции ПЗЗ было получено положительное заключение на проект, приведение такого проекта в соответствие с требованиями градостроительных регламентов в новой редакции не требуется.

В совокупности это означает, что такие проекты могут быть реализованы даже при изменении состава допустимых ВРИ в новой редакции ПЗЗ.

Данное положение будет действовать до 01.01.2020.

3. Урегулированы специальные вопросы выбора и применения основных, условных и вспомогательных ВРИ:

1) ПЗЗ дополнен нормой, которая определяет момент, с наступлением которого вид разрешенного использования земельного участка и/или объекта капитального строительства считается измененным – со дня внесения в ЕГРН сведений о таком виде разрешенного использования в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

В целом судебная и правоприменительная практика давно выработала позицию о том, что выбор ВРИ собственником участка считается сделанным с момента внесения сведений об этом в ЕГРН, но теперь это прямо прописано в ПЗЗ.

2) Установлены случаи использования участка в соответствии с условно разрешенным видом использования без получения разрешения на это:

- в случае, если условно разрешенный ВРИ участка учтен в составе ППТиПМ и на момент ее утверждения в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны являлся основным видом разрешенного использования;

- на дату выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны ВРИ такого объекта относился к основным видам разрешенного использования (в случае реконструкции такой объект должен быть приведен в соответствие с градостроительным регламентом).

3) Закреплена норма ПЗЗ, в соответствии с которой использование следующих ВРИ: «железнодорожные пути» (код 7.1.1), «внеуличный транспорт» (код 7.6) и «улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) допускается по умолчанию без отдельного указания в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны.

4) В ПЗЗ закреплено правило о том, что вспомогательные ВРИ могут выбираться не только из числа условно разрешенных видов использования, но и основных в случае, если площадь помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных ВРИ, не превышает 700 кв.м.

5) Используемое в ПЗЗ описание видов разрешенного использования (ВРИ) земельных участков и/или объектов капитального строительства приведено в соответствии с изменениями, которые были внесены в Классификатор видов разрешенного использования, в редакции Приказа Минэкономразвития России от 04.02.2019 №44.

4. Изменились правила учета КИТ при проектировании (коэффициента использования территории):

1) Поправками в ПЗЗ для земельных участков малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки, а также для гостиниц, в которых более 10 % номеров/апартаментов предусматривают кухни, в границах территориальной зоны Т2Ж1 и Т2ЖД2 распространяются требования о необходимости соблюдения коэффициента использования территории (КИТ).

2) Кроме того, поправками в ПЗЗ были скорректированы значения КИТ. Если раньше в зависимости от вида застройки такое значение могло составлять 1,7 для среднеэтажной застройки и 2,0 для многоэтажной застройки, то теперь этот показатель уравнивается для малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки, а также для гостиниц, в которых более 10 % номеров/апартаментов предусматривают кухни, и составляет 1,7. Однако новая редакция ПЗЗ предусматривает повышение максимального значения КИТ до 2,0 при наличии утвержденной документации по планировке территории.

Обращаем внимание, что при проектировании на основании ГПЗУ, выданном до вступления в силу текущей редакции ПЗЗ, сохраняется возможность использования КИТ 2,0 без разработки ППТ в силу п.1 ст.51 ГрК РФ.

5. Внесены изменения в регулирование требований к отдельным параметрам градостроительных регламентов, в частности:

1) *Помимо озеленения непосредственно на участке в рамках жилищного строительства требуется предусматривать создание зеленых насаждений общего пользования.*

В соответствии с п.1.9.7_1 Приложения №1 к ПЗЗ при размещении жилых домов с ВРИ «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), а также для гостиниц, в которых более 10 % номеров/апартаментов предусматривают кухни, расчет площади территории зеленых насаждений общего пользования в квартале осуществляется с учетом минимальной площади таких насаждений – 6 кв.м на человека исходя из расчетной численности населения.

При этом п.1.9.9 Приложения №1 к ПЗЗ предусмотрено, что в случае разработки ППТиПМ и учета в нем создания новых зеленых насаждений общего пользования на отдельном земельном участке требования к озеленению самого земельного участка снижаются на 30 %.

Таким образом, *установлено требование о фактически «двойном озеленении», где помимо озеленения на самом земельном участке застройщиком должно предусматриваться создание зеленых насаждений общего пользования в квартале.*

С учетом того, что зеленые насаждения общего пользования относятся к общей территории, т.е. должны быть доступны неопределенному кругу лиц и не должны находиться в частной собственности, фактически такая норма устанавливает требование для застройщиков передавать в собственность Санкт-Петербурга такие земельные участки, что, по нашему мнению, является грубым нарушением закона, однако до момента оспаривания в судебном порядке такая норма подлежит применению.

Обращаем внимание, что данная норма относится к действующему градостроительному регламенту и при проектировании по «старым» ГПЗУ, полученным до вступления в силу настоящей редакции ПЗЗ, применению не подлежит.

2) Скорректированы требования к минимальной доле озеленения для новых ВРИ, таких как «дома социального обслуживания» (код 3.2.1) – 40 % земельного участка, «оказание социальной помощи» (код 3.2.2) – 15 % земельного участка (ранее указанные виды включались в состав ВРИ «социальное обслуживание» (код 3.2), для которого минимальная доля озеленения составляла 60 % земельного участка).

3) Из ПЗЗ исключена норма о том, что озеленение санитарно-защитных зон (СЗЗ) не может быть менее 50 % площади соответствующей СЗЗ. В текущей редакции ПЗЗ закреплена норма о том, что требования к размерам и озеленению СЗЗ следует принимать в соответствии с нормативной документацией – СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

4) Установлено новое правило о том, что максимальная высота вытяжных башен, градирен, промышленных труб, дымовых труб котельных, за исключением инженерного оборудования на крыше зданий не устанавливается.

5) Скорректированы требования к минимальному количеству машино-мест исходя из скорректированных данных о ВРИ, описанных в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования, в редакции Приказа Минэкономразвития России от 04.02.2019 №44.

6) ПЗЗ дополнены правилом о том, что в предусмотренных ПЗЗ случаях не допускается размещение открытых парковок под жилым зданием, расположенным на столбах, на проездах под жилым зданием, а также под выступающими частями жилого здания, консольно выступающими за плоскость стены на высоте менее 4,5 м.

7) ПЗЗ допустили возможность размещения погрузочно-разгрузочных площадок во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях зданий, строений при условии обеспечения доступа грузового транспорта к указанным площадкам.

8) Теперь минимальное количество мест для хранения грузового транспорта не устанавливается для территориальной зоны ТД1-3.

6. Были дополнены нормы, регулирующие вопросы подготовки документации по планировке территории указанием на то, что:

- в случае подготовки документации по планировке территории, предусматривающей возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции)

объектов капитального строительства, заинтересованным лицом должно быть получено соответствующее разрешение на отклонение до предоставления проекта планировки на проверку в соответствии с ГрК РФ. Данное уточнение было введено аналогично действию той нормы, которая обязывает заинтересованных лиц представлять разрешение на условно разрешенный вид использования при подготовке проекта планировки, предусматривающего определение границ земельных участков с условно разрешенным видом использования;

- при подготовке документации по планировке территории определение допустимого места размещения объекта капитального строительства осуществляется при условии отсутствия в соответствующем месте зоны с особыми условиями использования территории (ЗООИТ), запрещающей размещение такого объекта.

7. ПЗЗ дополнены нормой, уточняющей правовой режим использования земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемой природной территории, в соответствии с которой использование таких земель или земельных участков определяется положением об особо охраняемой природной территории, утверждаемым в соответствии с действующим законодательством.

8. Из ПЗЗ была исключена норма о том, что информация о возможности или невозможности раздела земельного участка указывается в составе градостроительного плана соответствующего земельного участка.

9. Закреплено, что для выдачи разрешения на строительство объектов нежилого назначения потребуется предъявление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта (АГО). Напомним, что ранее указанное требование действовало только для объектов жилого назначения. Однако указанное положение подлежит применению со дня вступления в силу соответствующего порядка предоставления решения о согласовании АГО в сфере строительства объектов нежилого назначения.

При этом данное положение начнет действовать с момента утверждения порядка выдачи таких согласований АГО для объектов нежилого фонда.

10. Причины для рассмотрения Губернатором Санкт-Петербурга вопроса о внесении изменений в ПЗЗ дополнены тремя новыми основаниями:

- несоответствие сведений о местоположении границ ЗООИТ, территорий объектов культурного наследия, отображаемых на картах ПЗЗ, содержащемуся в ЕГРН описанию местоположения границ таких зон и территорий;
- несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и/или объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах ЗООИТ, территорий достопримечательных мест федерального и регионального значения содержащимся в ЕГРН ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон и территорий;
- установление, изменение, прекращение существования ЗООИТ, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения.

Обращаем Ваше внимание, что приведенный выше обзор основных изменений в общих положениях ПЗЗ не затрагивает анализа графических приложений ПЗЗ и изменений в конкретных градостроительных регламентах. В связи с этим рекомендуем Вам применительно к принадлежащим

Вам и/или интересующим Вас земельным участкам провести проверку на наличие изменений в градостроительных регламентах и оценить юридические последствия таких изменений при их наличии.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.