



Новые правила разработки и утверждения проектов планировки территории

Новое в регулировании

В июле 2023 года в Градостроительный кодекс РФ были внесены изменения, направленные на установление единых общероссийских правил разработки и утверждения ППТ – полномочия по установлению такого регулирования были переданы с уровня региональных органов власти Правительству РФ.

Новые правила должны были быть приняты еще в августе 2023 года, но этого не случилось, и они появились только в феврале 2024 года (Постановление Правительства РФ от 02.02.2024 № 112).

С 01.09.2024 вступают в силу новые Правила (Правила) подготовки документации по планировке территории (ДПТ) в части принятия решений об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в документацию, отмены документации или ее частей, признания отдельных частей документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112).

Документ объединяет регулирование подготовки ДПТ, внесения в нее изменений, отмены, а также регулирования подготовки ДПТ в отношении территорий исторических поселений, которые ранее содержались в ряде нормативных правовых актов.

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

Дмитрий Некрестьянов

Партнер

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям

моб. тел.: +7(921) 944-82-70

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Павел Остапчук

Юрист практики по

недвижимости и инвестициям

моб. тел.: +7(921) 788-13-03

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ pavel.ostapchuk@kachkin.ru

Правила (Правила) подготовки документации по планировке территории (ДПТ) в части принятия решений об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в документацию, отмены документации или ее частей, признания отдельных частей документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112).

Так, в связи с принятием Правил с 01.09.2024 утратят силу:

- правила подготовки ДПТ для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства (ОКС), размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов РФ (постановление Правительства РФ от 26.07.2017 № 884);
- правила подготовки ДПТ в отношении территорий исторических поселений федерального значения (постановление Правительства РФ от 27.07.2017 № 887);
- правила внесения изменений в ДПТ, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей ДПТ не подлежащими применению в порядке п. 18 ст. 45 ГрК РФ (постановление Правительства РФ от 01.10.2020 № 1591);
- правила разрешения разногласий между органами государственной власти, органами местного самоуправления и (или) владельцами автомобильных дорог по вопросам согласования ДПТ (постановление Правительства РФ от 08.08.2019 № 1034);
- правила представления проектной документации объектов, строительство/реконструкцию/капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий (ООПТ), для проведения государственной и государственной экологической экспертизы (постановление Правительства РФ от 07.11.2008 № 822);
- ряд иных положений законодательства.

Несмотря на то что Правила преимущественно представляют собой унификацию и компиляцию всех ранее принятых правил (подготовки ДПТ, в т.ч. в отношении исторических поселений; разрешения разногласий; внесения изменений и отмены и пр.), их объединения в единый документ, при их принятии были внесены некоторые изменения в соответствующие процедуры, добавлены требования к документам, исключены некоторые основания признания ДПТ недействующей в части и пр.

В частности:

- расширен перечень информации, подлежащей указанию в заявлении о подготовке ДПТ: при обращении с соответствующим заявлением инициатор должен будет указать основные характеристики планируемого к размещению ОКС; планируемый срок выполнения работ по подготовке ДПТ; цель подготовки ДПТ; при необходимости указать на отсутствие необходимости в проведении работ по инженерным изысканиям в целях подготовки ДПТ (п. 6 Правил).
- проект задания на разработку ДПТ должен содержать также информацию о земельных участках, включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка ДПТ, об ориентировочной площади такой

территории (при наличии); обязательному указанию подлежит цель подготовки ДПТ (п. 7 Правил).

- задание на разработку ДПТ и задание на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки ДПТ, являются неотъемлемой частью решения о подготовке ДПТ (п. 8 Правил).

Из перечня случаев, допускающие принятие уполномоченным органом решения об отказе в подготовке ДПТ, исключен пункт, согласно которому решение об отказе в подготовке ДПТ может быть принято, если у уполномоченного органа отсутствуют средства, предусмотренные на подготовку ДПТ, при этом инициатор в заявлении и проекте задания на разработку ДПТ не указал информацию о разработке ДПТ за счет собственных средств.

В то же время перечень таких случаев расширен и дополнен следующими случаями:

- в отношении территории, применительно к которой планируется подготовка ДПТ, уже принято решение о подготовке ДПТ, за исключением решения о подготовке ДПТ для линейного объекта;
- заявление о подготовке ДПТ направлено лицом, которым в силу п. 1.1 ст. 45 ГрК РФ решение принимается самостоятельно;
- указанная в заявлении о подготовке ДПТ территория, в отношении которой планируется подготовка ДПТ, является территорией, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ), за исключением случая, когда указанный в заявлении вид ДПТ предусматривает строительство/реконструкцию линейных объектов.

Процедура согласования ДПТ (при наличии предусмотренной законом необходимости) с различными органами государственной власти, в т.ч. с предоставляющими лесные участки, принимающими решение об изъятии земельных участков, или в ведении которых находятся земли ООПТ и др., подробно описана в п.п. 13-24 Правил.

Новые Правила дополнены перечнем документов, являющихся обязательным приложением к направляемому на проверку и утверждение проекту ДПТ.

К таким документам отнесены:

- документ, содержащий сведения, подлежащие внесению в ЕГРН, в т.ч. описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию при принятии;
- результаты инженерных изысканий (при необходимости), с приложением документов, подтверждающих соответствие лиц требованиям ст. 47 ГрК РФ;
- в случае, если ДПТ подготовлена на основании решения лица, указанного в п. 1.1 ст. 45 ГрК РФ – копии такого решения с приложением задания на разработку ДПТ;

- уведомление о результатах согласования или заявление о неполучении в установленный срок уведомления о результатах согласования, а также документ, подтверждающий отправку ДПТ согласующим органам (в случае, если согласование является обязательным).

В части внесения изменений в утвержденную ДПТ (п.п. 32, 33 Правил) были установлены возможные цели внесения изменений в:

- проект планировки территории (изменение характеристик ОКС, в т.ч. назначения, местоположения, площади ОКС в отношении ОКС жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур);
- проект межевания территории (уточнение перечня кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута).

Кроме того, с принятием Правил цели не будут ограничиваться только изменением красных линий, границ элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения ОКС, связанного с увеличением или уменьшением площади зон планируемого размещения ОКС более чем на 10%, но и установлением таких границ.

Так же, как и в случае с разработкой и утверждением ДПТ, в случае внесения изменений в уже утвержденную ДПТ проект изменений подлежит согласованию в аналогичном порядке. В случае неполучения согласования или отказа обязательным является приложение к проекту заявления о неполучении в установленный срок уведомления о результатах согласования от согласующих органов.

Помимо этого, увеличен срок направления уполномоченным органом решения об утверждении измененной ДПТ главе поселения, муниципального/городского округа, муниципального района с 7 до 10 рабочих дней.

Следует учитывать, что Правилами установлены ограниченные основания для отмены целиком или отдельных частей утвержденной ДПТ. Так, основанием для отмены согласно п. 46 Правил является принятие органом местного самоуправления поселения или городского округа решения об отмене красных линий, которые обозначают границы территорий, занятых линейными объектами и/или предназначенных для линейных объектов.

Правилами также установлен ограниченный перечень оснований для признания отдельных частей ДПТ не подлежащими применению. Так, согласно п. 52 Правил основаниями являются следующие случаи:

- если в связи с планируемым строительством, реконструкцией линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения в соответствии с

утвержденной ДПТ (ППТ) необходима реконструкция существующих линейного объекта или линейных объектов, размещенных на основании такой документации;

- если ДПТ (ППТ) предусмотрено размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на земельных участках, принадлежащих либо предоставленных физическим или юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и в течение 6 лет со дня утверждения такого ППТ не принято решение об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Особого внимания с учетом указанного заслуживает тот факт, что установленное на региональном уровне законодательство в настоящий момент не соответствует планируемому федеральному (Правилам) в части установленных оснований для отмены/признания не подлежащими применению частей ДПТ. К примеру, в Санкт-Петербурге установлено 16 различных оснований для отмены ДПТ целиком или частично (ст. 4.1 Закона СПб от 22.01.2015 № 4-5) и не менее 3 абсолютно не связанных с регулированием Правил оснований для признания не подлежащими применению частей ДПТ (ст. 4.2 Закона СПб от 22.01.2015 № 4-5²).

С учетом верховенства федерального законодательства над региональным не предусмотренные Правилами основания после вступления Правил в силу применению не подлежат, а региональные нормативные правовые акты подлежат последующему приведению в соответствие с принятыми Правилами.

Правила вступают в силу 01.09.2024 и будут действовать до 31.08.2030.

² Санкт-Петербурга от 22.01.2015 № 4-5 «О порядке подготовки документации по планировке территории в Санкт-Петербурге, порядке внесения изменений в такую документацию, порядке отмены такой документации или ее отдельных частей, порядке признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению и внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга».

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.