

Доклад

К семинару по исполнению полномочий по подготовке ПЗЗ
(в рамках организации взаимодействия при подготовке проектов правил землепользования и застройки, проектов о внесении изменений в правила землепользования и застройки, утверждении правил землепользования и застройки, внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области)

В соответствии с областным законом от 27.12.2019 № 120-оз «О внесении изменения в статью 1 областного закона "О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» на региональный уровень перераспределены полномочия по порядку подготовки пзз.

1. Что включает в себя подготовка проекта Правил землепользования и застройки

Понятие «подготовка проекта правил землепользования и застройки, проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области» для целей применения настоящего приказа включает в себя следующие полномочия:

по принятию решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки, по принятию решения о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, и направлению копии такого решения заявителям;

по обеспечению опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки, проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и размещения указанного сообщения на официальном сайте Комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» **за исключением случаев, установленных законом;**

по подготовке проекта правил землепользования и застройки, проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

по согласованию проекта правил землепользования и застройки, проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки, подготовленных применительно к территории исторического поселения федерального значения или к территории исторического поселения регионального значения, с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти субъекта

Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия;

по направлению проекта правил землепользования и застройки, проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки, подготовленного применительно к территории муниципального образования, в границах которого полностью или частично расположена приаэродромная территория, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти;

по осуществлению **проверки проекта** правил землепользования и застройки, проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Ленинградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

по направлению проекта правил землепользования и застройки, проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки главе муниципального образования для принятия решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту или на доработку.

2. Какой порядок принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки

Подготовка Проекта осуществляется на основании решения Комитета, принимаемого в форме распоряжения (далее – Решение).

Решение принимается Комитетом в следующих случаях:

по инициативе Комитета в случае выявления несоответствия сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

по инициативе Комитета в случае выявления несоответствия установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

по инициативе Комитета в случае выявления установления, изменения, прекращения существования зоны с особыми условиями использования территории, установления, изменения границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

д) на основании **требования** исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на установление зон с особыми условиями использования территорий, **границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий;**

е) по результатам рассмотрения предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки с учетом рекомендаций, содержащихся в **заключении Комиссии;**

ж) на основании **предписания** уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на **приаэродромной территории**, которые допущены в правилах землепользования и застройки;

з) на основании **требования** уполномоченного федерального органа исполнительной власти, уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района **о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов);**

и) по инициативе Комитета либо на основании предложения заинтересованного лица 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.

Решение должно содержать:

а) информацию о **Комиссии**, которая будет осуществлять подготовку Проекта;

б) **этапы** градостроительного зонирования применительно ко всей территории поселения, городского округа, либо к различным частям территории поселения, городского округа;

в) **порядок проведения** работ по подготовке Проекта;

г) **срок проведения** работ по подготовке Проекта (указывается срок, необходимый для обеспечения Подготовки проекта до этапа направления Проекта Комитетом главе муниципального образования для организации проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, а в случае отсутствия необходимости проведения общественных обсуждений или публичных слушаний и подготовки заключения Комиссии по Проекту – срок представления Проекта в Комитет для принятия решения об утверждении Проекта или о возвращении его на доработку).

Иные положения, касающиеся организации работ по Проекту указываются в Решении при необходимости по усмотрению Комитета.

Комитет не позднее 3 рабочих дней с даты принятия Решения обеспечивает опубликование Решения на официальном **сайте Комитета** в сети «Интернет».

Не позднее следующего рабочего дня с даты принятия Решения Комитет направляет копию Решения главе местной администрации поселения (городского округа), а также главе местной администрации муниципального района, в границах которого расположено поселение, применительно к территории которого принято Решение.

Не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия Решения Комитет **обеспечивает опубликование сообщения о принятии Решения** на официальном сайте Комитета в сети «Интернет» в котором должны содержаться:

информация о Комиссии в виде ссылки на адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен муниципальный правовой акт, регулирующий состав и порядок деятельности Комиссии, либо в виде приложения текста такого муниципального правового акта;

последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения, городского округа либо применительно к различным частям территорий поселения или городского округа;

порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

иные вопросы организации работ (указываются по усмотрению Комитета).

3. Особенности принятия решения о подготовке Проекта по результатам рассмотрения предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии

Принятие решения о подготовке Проекта по результатам рассмотрения предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, осуществляется в порядке, установленном разделом II, с учётом особенностей, установленных настоящим разделом.

Для принятия решения о подготовке Проекта Комиссия представляет в Комитет следующие документы:

сопроводительное письмо председателя Комиссии или уполномоченного им лица о направлении документов с описью представляемых документов, содержащее информацию о непоступлении в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо о направлении в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса РФ и от которых поступило уведомление о выявлении самовольной постройки, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается или вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями (в случае, если запрашивается установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена самовольная постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки);

поступившее в **Комиссию предложение** о внесении изменений в правила землепользования и застройки (далее – предложение) с приложенными к нему документами и материалами;

заключение Комиссии по результатам рассмотрения предложения, содержащее рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения;

письмо за подписью главы администрации поселения (городского округа) или уполномоченного им лица, содержащее следующую

информацию об отсутствии ранее принятого решения о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки в отношении территории, указанной в предложении;

письмо за подписью главы администрации муниципального района, в границах которого расположено поселение, в правила землепользования и застройки которого предлагается внести изменение, или уполномоченного им лица, содержащее информацию об отсутствии ранее принятого решения о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки в отношении территории, указанной в предложении;

выкопировка из карты функционального зонирования генерального плана поселения, городского округа применительно к территории, в отношении которой направлено предложение (при наличии генерального плана, утвержденного применительно к данной территории) или документ об отсутствии генерального плана, утвержденного применительно к данной территории (указанные документы предоставляются в случае, если для реализации предложения необходимо внесение изменений в карту градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки);

информация администрации муниципального образования о расположении территории, в отношении которой направлено предложение, в границах **приаэродромной территории**, а также сведения об ограничении использования объектов недвижимости, установленных на такой приаэродромной территории.

Указанные документы (далее - документы) представляются в Комитет в виде электронных документов и (или) электронных копий (выписок), подписанных (заверенных) усиленной квалифицированной электронной подписью главы местной администрации, в составе одного файла в формате PDF следующими способами:

а) посредством автоматизированной информационной системы электронного документооборота Ленинградской области (при наличии технической возможности);

б) при отсутствии технической возможности представления документов посредством автоматизированной информационной системы электронного документооборота Ленинградской области документы представляются в Комитет в представляется на бумажном носителе (оригинал);

Комитет с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке Проекта, либо решение об отклонении предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки с указанием причин отклонения предложения и направляет копию принятого решения лицу, направившему предложение в Комиссию, а также в Комиссию.

4.Рабочая группа Комитета по вопросам подготовки и утверждения правил землепользования и застройки.

4.1. Проект Решения на основании решения председателя Комитета или уполномоченного им лица подлежит рассмотрению рабочей группой Комитета по вопросам подготовки правил землепользования и застройки (далее – рабочая группа).

5. О порядке подготовки, проверки, согласовании Проекта. Публичные слушания и (или) общественные обсуждения Проекта. Утверждение правил землепользования и застройки, внесение изменений в правила землепользования и застройки.

Подготовка Проекта осуществляется **Учреждением** на основании Решения.

После завершения подготовки Проекта в случаях, когда не требуется проведение публичных слушаний, общественных обсуждений, **Учреждение направляет Проект в Комитет для принятия решения об утверждении Проекта или о направлении его на доработку.**

В иных случаях после завершения подготовки Проекта Учреждение направляет Проект в Комиссию.

После получения Проекта от Учреждения Комиссия представляет Проект в Комитет на проверку.

Комитет осуществляет проверку подготовленного Учреждением Проекта на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Ленинградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

По результатам проверки, указанной в пункте 5.5, Комитет в случае, предусмотренном частью 8.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направляет Проект **на согласование в федеральный орган** исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны **объектов культурного наследия** и в Комитет по культуре Ленинградской области, либо в случае выявления несоответствия Проекта документам, в Комиссию для доработки совместно с Учреждением. Комитет вправе установить срок повторного представления доработанного Проекта на проверку.

После проведения процедуры согласования, Комитет направляет главе муниципального образования, в отношении территории которого подготовлен Проект, уведомление **о необходимости проведения публичных слушаний** и (или) общественных обсуждений с приложением Проекта.

После оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, заключения о результатах общественных обсуждений

или публичных слушаний (далее – протокол, заключение) **Комиссия направляет в Учреждение протокол, заключение для внесения изменений в Проект с учетом результатов таких общественных обсуждений** или публичных слушаний.

Учреждение вносит изменения в Проект с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний и направляет Проект в Комиссию для принятия решения о направлении Проекта в Комитет.

Комитет принимает решение об утверждении правил землепользования и застройки (решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки) или о направлении Проекта на доработку в Комиссию.

Приказ Комитета об утверждении правил землепользования и застройки (о внесении изменений в правила землепользования и застройки) в срок не позднее 3 рабочих дней с даты принятия подлежит опубликованию на официальном сайте Комитета в сети «Интернет» и направлению в администрацию поселения (городского округа), в отношении территории которого утверждены правила землепользования и застройки (внесены изменения в правила землепользования и застройки) и в администрацию муниципального района, в границах которого расположено указанное поселение.

Утвержденные правила землепользования и застройки подлежат размещению Комитетом в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования в срок не позднее 10 дней с даты утверждения указанных правил.

Изменения в федеральном законодательстве

1. Федеральным законом от 27.12.2019 № 472-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

В статьи 39 и 40 ГрК РФ о возможности направления заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и отклонения от предельных параметров в форме электронного документа, заверенной электронной подписью.

2. **В статье 45 ГрК РФ** об изменении процедуры согласования ППТ для размещения объектов публичной власти, для размещение которых требуется изъятие, в случае внесения изменений в ППТ, предусматривающий строительство, реконструкцию линейного объекта, в части изменения, связанного с увеличением или уменьшением не более чем на десять процентов площади зоны планируемого размещения линейного объекта и (или) иного объекта капитального строительства, входящего в состав

линейного объекта, в связи с необходимостью уточнения границ зон планируемого размещения указанных объектов, при условии, что внесение изменений не повлияет на предусмотренные проектом планировки территории планировочные решения и не приведет к необходимости изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

3. В абзаце первом части 5.1 статьи 46 ГрК РФ об отсутствии необходимости проведения публичных слушаний при подготовке ПМТ в случае неизменения границ территорий общего пользования, определенного ППТ и при внесении изменений в ППТ линейного объекта в части изменения, связанного с увеличением или уменьшением не более чем на десять процентов площади зоны планируемого размещения линейного объекта и (или) иного объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта, в связи с необходимостью уточнения границ зон планируемого размещения указанных объектов.

4. В статье 48 ГрК РФ дополнить частями 11.1 и 11.2 следующего содержания:

11.1. Подготовка проектной документации линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения или линейного объекта местного значения может осуществляться **до утверждения документации по планировке территории**, предусматривающей строительство, реконструкцию соответствующего линейного объекта. В этом случае обязательными приложениями к заданию застройщика или технического заказчика на проектирование являются:

1) решение о подготовке такой документации по планировке территории;

2) чертеж границ зон планируемого размещения соответствующего линейного объекта, сведения о его характеристиках и схема планировочных решений, предусмотренные разрабатываемой документацией по планировке территории соответствующего линейного объекта.

11.2. В случае, предусмотренном частью 11.1 настоящей статьи, проектная документация линейного объекта направляется **на экспертизу проектной документации при наличии утвержденного проекта планировки территории**, предусматривающего строительство, реконструкцию линейного объекта.

5. В статье 57.3 ГрК РФ:

а) заявление о выдаче ГПЗУ направлено в орган местного самоуправления в форме электронного документа, подписанного электронной подписью;

б) подготовка и выдача осуществляется в течение **четырнадцати рабочих дней**, а также ГПЗУ в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, если это указано в заявлении о выдаче ГПЗУ.

6. Федеральным законом от 27.12.2019 № 455-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

1) **внесены изменения в часть 12 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**, которой предусмотрено, что **до 1 января 2021 года** пзз приводится в соответствии с Классификатором;

2) **внесены изменения в статью 26 Федерального закона от 3 августа 2018 года N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**, касающиеся установлению зон с особыми условиями - **до 1 января 2025 года** зоны с особыми условиями использования территорий считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в Едином государственном реестре недвижимости, если такие зоны установлены **до 1 января 2022 года** одним из следующих способов:

1) решением органа, принятым в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия этого решения;

2) согласованием уполномоченным органом границ зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с законодательством, действовавшим на день данного согласования;

3) нормативным правовым актом, предусматривающим установление зон с особыми условиями использования территорий в границах, установленных указанным актом, без принятия решения органа либо согласования;

4) решением суда.

В отношении СЗЗ – до 1 января 2022 года в целях установления, изменения, прекращения существования СЗЗ не требуются:

1) представление застройщиком в орган, уполномоченный на принятие решения об установлении или изменении санитарно-защитной зоны, заявления об установлении или изменении такой зоны до дня направления заявления о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, в связи со строительством, реконструкцией которого подлежит установлению или изменению санитарно-защитная зона;

2) внесение сведений о таких зонах в Единый государственный реестр недвижимости. В этом случае санитарно-защитная зона считается установленной, измененной или прекратившей существование со дня принятия решения об установлении, изменении или прекращении существования санитарно-защитной зоны органом, уполномоченным на принятие данного решения.

Изменения в областном законодательстве

Областной закон Ленинградской области от 27.12.2019 № 115-оз «О внесении изменений в некоторые областные законы, регулирующие вопросы градостроительной деятельности» в части обеспечения рассмотрения ППТ на публичных слушаниях, общественных обсуждениях, в и 25-оз в части замены наименования комитета по архитектуре и градостроительству и 20-оз также в части замены наименования КГА на КГП и изменение процедуры рассмотрения разногласий на согласительном совещании.