Доклад отдела реализации документов территориального планирования на отчетной коллегии Комитета градостроительной политики Ленинградской области «Подведение итогов деятельности за 2021 год и задачи на 2022 год»

Отдел реализации документов территориального планирования, в соответствии с областным законом № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» и Положением о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 09 сентября 2019 года № 421, осуществляет следующие полномочия по:

- принятие решения о подготовке документации по планировке территории, о подготовке изменений в документацию по планировке территории;
- осуществление проверки документации по планировке территории, изменений в документацию по планировке территории;
- принятие решения об утверждении подготовленной документации по планировке территории, изменений в документацию по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- принятие решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков.

Основные документы, которыми руководствуется отдел при осуществлении полномочий:

- Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1 и 5 - 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании решений органов местного самоуправления или органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности, утвержденный постановлением Правительства Ленинградской области от 20.05.2019 № 227.
- Административный регламент предоставления Комитетом градостроительной политики Ленинградской области государственной услуги по принятию решений о подготовке документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1 и 5 - 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании решений органов местного самоуправления или органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности, утвержденный Приказом Комитета от 09.09.2020 № 50.

- Административный регламент предоставления Комитетом градостроительной политики Ленинградской области государственной услуги по утверждению документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1, 5, 5.1 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, утвержденный Приказом Комитета от 10.09.2020 № 51.
- Порядок утверждения документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1, 5, 5.1 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или её отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, и о признании утратившим силу пункта 1 приказа комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 02 сентября 2019 года № 58, утвержденный Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 24.05.2021 № 52.
- Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 12.11.2019 № 74 «О Порядке представления на проверку документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти Ленинградской области».
- Положение о предоставлении Комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, утвержденное приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2019 № 80 (с изменениями).
- Положение о предоставлении Комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденное приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2019 № 79 (с изменениями).
- Приказ Комитета от 12.09.2019 № 61 «Об утверждении типовой формы задания на выполнение инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории».
- Областной закон Ленинградской области от 20.02.2018 № 20-оз «Об отдельных вопросах подготовки и утверждении документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти Ленинградской области».
- Постановление Правительства Ленинградской области от 25.05.2017 № 173 «Об утверждении Порядка проверки документации по планировке территории органами исполнительной власти Ленинградской области в целях размещения объектов регионального значения».
- Порядок проведения согласительного совещания в целях урегулирования разногласий при подготовке документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти Ленинградской области, утвержденный приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 26.06.2019 № 36.

В период со дня вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» до 1 января 2023 г.:

а) в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) **не требуется**, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (*когда Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно*:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 настоящей статьи);

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 настоящей статьи);

5) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.)

В соответствии с подпунктом «а» пункта 4 Особенностей подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2022 № 575, утвержден Приказ Комитета от 20.04.2022 № 51 **«О приостановлении предоставления государственной услуги по принятию решений о подготовке документации по планировке территории».**

Таким образом, до 01.01.2023 в Комитет направлять заявления о принятии решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

Вместе с тем, согласно ч. 1 ст. 41.1 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений,

городских округов функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

В соответствии с ч. 1 ст. 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

В связи с изложенным, в целях исключения фактов возврата на доработку документации по планировке территории рекомендуется обратиться в Комитет для согласования границ территорий, в которых будет осуществляться подготовка документации по планировке территории.

Согласно ч. 10 ст. 45 ГрК РФ подготовку документации по планировке территории следует осуществлять на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 10.2 настоящей статьи.

Комитет обращает внимание, что для обеспечения устойчивого развития территорий в целях жилищного строительства в границах территории проектирования требуется учитывать необходимость размещения объектов капитального строительства не только жилого, но и общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

С 13.04.2022 до 01.01.2023 помимо вышеуказанного:

- согласно пп. «б» п. 4 Особенностей, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575, согласование документации по планировке территории и изменений в такую документацию осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти,

уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными органами местного самоуправления и лицами, с которыми документация по планировке территории и изменения в такую документацию подлежат согласованию в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в течение 10 рабочих дней со дня поступления им на согласование указанной документации и изменений в нее;

- согласно пп. «в» п. 4 Особенностей, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 срок проверки и утверждения такой документации (либо ее отклонения и направления на доработку) сокращен до 15 рабочих дней со дня ее поступления.

В силу п.2 ст. 7 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в утвержденную документацию по планировке, *с момента оповещения жителей муниципального образования о проведении таких общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний* не может превышать **один месяц**.

Согласно п.3 ст.7 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ подготовка проектов изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, изменений в правила землепользования и застройки может осуществляться одновременно с разработкой документации по планировке территории. В этом случае проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по всем таким проектам осуществляется одновременно.

В соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 05.04.2022 № 203 «Об установлении случаев утверждения в Ленинградской области в 2022 году генеральных планов, правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки, проекты планировки территории, проекты межевания территории без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний» в 2022 году проекты планировки территории, проекты межевания территории, изменения в проекты планировки территории, проекты межевания территории наряду со случаями, предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности, утверждаются без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в случаях:

а) утверждения проекта планировки территории, проекта межевания территории в целях реализации масштабного инвестиционного проекта в Ленинградской области;

е) утверждения проекта планировки территории, проекта межевания территории, изменений в проект планировки территории, проект межевания территории в целях размещения линейных объектов, объектов индивидуального жилищного строительства;

ж) утверждения проекта планировки территории, проекта межевания территории, изменений в проект планировки территории, проект межевания территории в целях обеспечения строительства многоквартирных домов,

включенных в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», строительства многоквартирных домов в соответствии с областным законом от 27 декабря 2013 года N 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области», строительство которых осуществлялось силами и(или) с привлечением средств инвесторов на основании соглашений, заключенных с Правительством Ленинградской области, а также строительства многоквартирных домов и(или) объектов на земельных участках, указанных в таких соглашениях;

з) приведения документации по планировке территории и документов градостроительного зонирования в соответствие с целями предоставления земельных участков, предоставленных в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 года № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году», для осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций, перечень которой устанавливается решением органа государственной власти Ленинградской области.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 478-ФЗ ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации дополнена п.2.1 в соответствии с которым образовать земельный участок, занятый многоквартирным домом и входящими в его состав объектами, можно на основании схемы расположения участка.

Подготовка схемы расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, обеспечивается органом государственной власти или органом местного самоуправления, указанными в статье 39.2 настоящего Кодекса, или собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме. В случае подготовки органом государственной власти или органом местного самоуправления указанной схемы расположения земельного участка срок такой подготовки должен составлять не более трех месяцев. Схема расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, до ее утверждения подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности для утверждения проекта межевания территории.

Комитетом готовится Положение по предмету проверки документации по планировке территории на соответствие всем требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности, где детально будут прописаны пункты нормативных актов, которыми комитет руководствуется при рассмотрении документации по планировке территории.

В соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта

капитального строительства является обязательной в случае если планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» утверждены Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории (далее – Перечень), Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешение на строительство (далее – Перечень объектов, для которых не требуется РнС).

Не требуется подготовка документации по планировке территории в соответствии с пунктом 1 Перечня, если планируется строительство, реконструкция линейных объектов, указанных в абзацах 11и 13 перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 г. № 1816.

Согласно абзацу 11 Перечня объектов, для которых не требуется РнС, для местных улиц, местных дорог, проездов улично-дорожной сети сельских поселений – разрешение на строительство не требуется.

Соответственно для местных улиц, местных дорог, проездов улично-дорожной сети городских поселений разработка документации по планировке территории необходима.

Согласно абзацу 13 Перечня объектов, для которых не требуется РнС, для парковых дорог, проездов, велосипедных дорожек – разрешение на строительство не требуется. Для данных объектов, в соответствии с Перечнем, подготовка документации по планировке территории не требуется.

Согласно пункту 11.7 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 № 1034/пр, основное назначение дорог и улиц,

относящихся к категории проезды, является подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов (кварталов) (далее – СП).

Таким образом, если дороги в квартале жилой застройки предполагаются как планируемые проезды, в соответствии с вышеуказанным пунктом 11.7 СП, то подготовка документации по планировке территории не требуется (для городских и сельских поселений).

При рассмотрении обращений по утверждению документации по планировке территорий Комитетом выявлены следующие основные нарушения и проблемы:

1. В нарушение требований ст. 41.2 Градостроительного кодекса РФ при разработке документации по планировке территории отсутствуют инженерные изыскания (инженерно-геодезические изыскания, инженерно-геологические изыскания, инженерно-гидрометеорологические изыскания, инженерно-экологические изыскания).

Следует отметить, что в соответствии с п. 2 Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденных постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 достаточность материалов инженерных изысканий может быть обоснована исключительно при одновременном соблюдении следующих условий:

а) достаточность материалов инженерных изысканий, размещенных в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, схемах комплексного использования и охраны водных объектов и государственном водном реестре;

б) возможность использования ранее выполненных инженерных изысканий с учетом срока их давности, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п. 5.1.20 СП 47.13330.2016 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (далее - СП 47.13330.2016) допускается использование инженерно-топографических планов со сроком давности, как правило, не более двух лет, при условии их актуальности.

Согласно таблице 6.1 СП 47.13330.2016 срок давности используемых результатов инженерно-геологических изысканий на незастроенных (неосвоенных) территориях – 5 лет, на застроенных (освоенных) территориях – 2 года.

Возможность использования фондовых материалов наблюдений и материалов инженерно-гидрометеорологических изысканий прошлых лет без выполнения дополнительных инженерно-гидрометеорологических изысканий определяется с учетом анализа изменений, произошедших в гидрологическом режиме водных объектов (включая режим русловых и пойменных деформаций), климатических условиях и техногенном воздействии. Выявление этих изменений следует осуществлять по результатам рекогносцировочного обследования исследуемой территории, которое выполняется до разработки окончательной программы

выполнения инженерных изысканий. Срок давности материалов инженерно-гидрометеорологических изысканий при изучении гидрологического режима водных объектов не должен превышать два года, метеорологического режима территории - пять лет (п. 7.1.8 СП 47.13330.2016).

В соответствии с п. 8.1.7 СП 47.13330.2016 при выполнении инженерно-экологических изысканий возможность использования результатов изысканий прошлых лет (без проведения новых изысканий) устанавливается с учетом их срока давности и произошедших изменений экологической обстановки. Для установления динамики изменения экологической ситуации (состояния окружающей среды) следует использовать материалы инженерно-экологических изысканий прошлых лет и фондовые материалы дистанционного зондирования Земли, полученные с применением различных видов съемок. Согласно таблице 8.1 СП 47.13330.2016 срок давности используемых результатов инженерно-экологических изысканий на незастроенных (неосвоенных территориях) – 1- 10 лет в зависимости от показателя, на застроенных (освоенных) территориях) – 1- 5 лет в зависимости от показателя.

2. В Комитет предоставляется документация по планировке территории не в полном объеме, вместе с тем ст. 42 и 43 Градостроительного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов», установлен исчерпывающий состав и содержание разрабатываемой документации по планировке территории.

3. В представляемой на проверку документации по планировке территории отсутствуют согласования с органами исполнительной власти Правительства Ленинградской области (с комитетом по природным ресурсам Ленинградской области, с комитетом по дорожному хозяйству, с комитетом по культуре Ленинградской области, с комитетом по топливно-энергетическому комплексу и др.), федеральными органами, органами местного самоуправления и другими органами, предусмотренные заданием на подготовку документации по планировке территории.

Следует отметить, что отсутствие таких согласований не позволяет в полной мере оценить проектные решения и является основанием для возврата документации без рассмотрения.

4. Разработка документации по планировке территории выполняется с нарушением положений утвержденных документов территориального планирования – генеральных планов, документов градостроительного зонирования – правил землепользования и застройки, ранее утвержденной документации по планировке территории, требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, местных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, градостроительных регламентов, включая регламенты использования территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, в том числе и сведения по сельскохозяйственным угодьям, что является нарушением ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ.

5. Разработка документации по планировке территории осуществляется с нарушением показателей обеспеченности территории для размещения многоквартирной жилой застройки, плотности жилого фонда, минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов, озеленения территорий общего пользования, минимальной обеспеченности объектами благоустройства придомовой (дворовой) территории, предусмотренных региональными и местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

6. В представляемой на проверку документации по планировке территории, в нарушение ч. 12.7 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ, отсутствует согласование Главы поселения подтверждающее соответствие планируемого размещения объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

Таким образом, своим согласованием Глава поселения должен подтверждать обеспечение планируемого и существующего населения в границах проектирования объектами социальной (школы, сады, медицина), транспортной и коммунальной инфраструктуры.

Особо следует отметить, что возможность обеспечения территории коммунальными услугами необходимо подтверждать сведениями от ресурсоснабжающих организаций, возможность примыкания к существующим дорогам – согласием собственника дороги.

7. Подготовка Положения об очередности планируемого развития территории осуществляется без должного обоснования. Рекомендуем предусматривать строительство объектов транспортной и инженерной инфраструктуры опережающими этапами, а строительство социальной инфраструктуры синхронизировать со строительством объектов жилого назначения.

8. Проекты межевания территории поступают крайне низкого качества. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков принимаются разработчиками без учета Правил землепользования и застройки и Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

Проектами межевании территории зачастую предлагается образование земельных участков, не отвечающих требованиям о рациональном использовании территории, например: формируются участки шириной 5-12 м и длинной до 60 м, предлагается отнесение «чересполосицы» к зеленым зонам, что создает условия для «самозахватов», не соблюдаются установленные градостроительными регламентами максимальные и минимальные размеры земельных участков.

Кроме того, разработчики плохо владеют положениями Земельного кодекса РФ, в том числе в части способов образования земельных участков.

9. Особо необходимо отметить низкую квалификацию проектных организаций, осуществляющих разработку ППТ и ПМТ.

В ряде случаев материалы ППТ и ПМТ возвращались на доработку до 6 раз, несмотря на подробное изложение замечаний Комитета, направляемых неоднократно в адрес проектной организации по результатам проверки документации по планировке территории.

Органам местного самоуправления следует принимать активное участие в подготовке документации по планировке территории. Совместно с подрядчиками прорабатывать наиболее эффективные (целесообразные) варианты планировочных решений, отвечающих задачам перспективного развития поселений.

Предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и принятие решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков

Обращаем внимание, что в соответствии с п.2 ст.7 Земельного Кодекса Российской Федерации в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования.

(Если в ЕГРН нет сведений о виде разрешенного использования земельного участка, выбранным считается вид, указанный в правоустанавливающем и (или) правоудостоверяющем документе, выданном до 31.01.1998 (ФЗ от 30.12.2021 № 493-ФЗ).

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

При рассмотрении обращений по предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков основной причиной отказа является нарушение требований Положения о предоставлении Комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального

строительства, утвержденное приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2019 № 80, а именно:

- границы Земельного участка не установлены или не уточнены в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (за исключением случаев обращения с заявлением о получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с пунктом 10.1 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, а также образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории);

- несоответствие запрашиваемого условно разрешенного вида использования Земельного участка или Объекта градостроительному регламенту, установленному правилами землепользования и застройки применительно к территории, на которой находится земельный участок и(или) Объект

- несоответствие представленных документов требованиям Положения;

- несоответствие запрашиваемого условно разрешенного вида использования Земельного участка или Объекта положениям утвержденной документации по планировке территории.

Аналогично, при рассмотрении обращений по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства наиболее часто встречающимся основанием для отказа является несоответствие требованиям Положения о предоставлении Комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденного приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2019 № 79, а именно:

- отсутствие обстоятельств, указанных в частях 1, 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- параметры, в отношении которых испрашивается Отклонение, не установлены в градостроительном регламенте;

- границы Земельного участка не установлены или не уточнены в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

- несоответствие представленных документов требованиям Положения.