

Уточнения градостроительного права

в части :

ведения ИСОГД,

территориального планирования,

градостроительного зонирования,

подготовки ДПТ;

выдачи разрешения на строительство;

выдачи разрешения на ввод объекта в

эксплуатацию

ИСОГД

Статья 8 – полномочия ОМСУ

ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД), осуществляемой на территориях муниципальных образований

ВЕДЕНИЕ государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности **в части, касающейся осуществления градостроительной деятельности на территориях муниципальных образований, и предоставление сведений, документов и материалов**, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности

обеспечения градостроительной деятельности **(ГИСОГД)**

NEW: часть 2¹. Картографической основой государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является картографическая основа Единого государственного реестра недвижимости (публичная кадастровая карта)

ГИСОГД включает в себя

1) сведения:

- а) о ДТП РФ в части, касающейся территорий муниципальных образований;
- б) о ДТП двух и более субъектов РФ, ДТП субъекта РФ в части, касающейся территорий МО;
- в) о ДТП муниципальных образований, материалах по их обоснованию;

- 1) **предусмотренные схемами территориального планирования РФ карты** планируемого размещения объектов федерального значения **и положения о территориальном планировании** применительно к территории субъекта РФ;
- 2) предусмотренные СТП двух и более субъектов РФ, СТП субъектов РФ карты планируемого размещения объектов регионального значения и положения о территориальном планировании применительно к территории субъекта Российской Федерации;
- 3) предусмотренные СТП МР, генеральными планами поселений, генеральными планами ГО карты планируемого размещения соответственно объектов местного значения муниципального района, объектов местного значения поселения, объектов местного значения городского округа, карты функциональных зон, а также положения о территориальном планировании;

Состав ГИСОГД

- г) о ПЗЗ, внесении в них изменений;
- д) **о ДПТ;**
- е) об изученности природных и техногенных условий на основании материалов и результатов инженерных изысканий;
- ж) о резервировании земель и об изъятии ЗУ;
- з) *о геодезических и картографических материалах;*
- и) о создании искусственного ЗУ;
- 2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
- 3) иные документы и материалы.

- 4) **региональные нормативы градостроительного проектирования;**
- 5) **местные нормативы град. проектирования;**
- 6) правила землепользования и застройки;
- 7) **правила благоустройства территории;**
- 8) **основную часть проекта планировки;**
- 9) **основную часть проекта межевания;**
- 10) материалы и результаты инженерных изысканий;
- 11) сведения о создании искусственного ЗУ;
- 12) **сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий и об их характеристиках, в тч об ограничениях;**
- 13) **положение об ООПТ, лесохозяйственные регламенты лесничества, лесопарка, расположенных на землях лесного фонда;**
- 14) **план наземных и подземных коммуникаций с информацией о местоположении существующих и проектируемых сетей**
- 15) решения о резервировании земель или решения об изъятии земельных участков;
- 16) дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках;

Состав ГИСОГД

Изменился ч. 5 ст. 56: состав дела о застроенном земельном участке –

Добавили: сведения о земельном участке; ВСЯ проектная документация а не отдельные разделы; заключения историко-культурной и экологической экспертизы; технический план ОКС

+++++

NEW: 7¹. Законом субъекта РФ может быть установлена **ВОЗМОЖНОСТЬ создания и ведения ГИСОГД с функциями автоматизированной** информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности, **позволяющей в тч осуществлять Подготовку, Согласование, Утверждение следующих документов:**

- 1) правила землепользования и застройки;
- 2) проект планировки территории; 3) проект межевания территории;
- 4) градостроительный план земельного участка;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- 6) разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или ОКС;
- 7) разрешение на строительство объекта капитального строительства;
- 8) заключение органа гос. строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного ОКС требованиям проектной документации;
- 9) разрешение на ввод ОКС в эксплуатацию;
- 10) иные документы, подготовка, согласование, утверждение и (или) выдача которых предусмотрены Гр. Кодексом.

Кто отвечает за ведение ГИСОГД - ст. 57

1. ВЕДЕНИЕ ИСОГД осуществляется органами местного самоуправления городских округов, органами местного самоуправления мун. районов путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности

1. СОЗДАНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ГИСОГД, в тч с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности, **обеспечиваются уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ** или подведомственными им государственными бюджетными учреждениями. **Указанные органы или учреждения являются операторами** ГИСОГД.

1.1 **ВЕДЕНИЕ** ГИСОГД осуществляется уполномоченными органами власти **субъектов РФ**, ОМСУ городских округов, ОМСУ муниципальных районов в пределах компетенции указанных органов путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета, хранения и размещения сведений, документов и материалов, а также подготовки, согласования, утверждения документов

Сократили срок направления в ГИСОГД проектов с 7 до 5 р.д.; утвержденных доков: с 14 до 10р.д.

Территориальное планирование

Ч.14 Статьи 9: общие положения о территориальном планировании

НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СХЕМЫ

территориального планирования (всех уровней) **в случаях:**

- ✓ **ИЗМЕНЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ** федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения **вследствие изъятия ЗУ, на которых они ранее располагались,** для государственных или муниципальных нужд **в границах тех же муниципальных образований, населенных пунктов;**
- ✓ **ИЗМЕНЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ** для размещения объектов федерального значения, регионального значения или местного значения в границах тех же муниципальных образований, населенных пунктов, а также
- ✓ **ИЗМЕНЕНИЯ НАИМЕНОВАНИЙ муниципального образования, населенного пункта,** в том числе **в связи с их преобразованием,** либо **в случае изменения наименований объектов** федерального значения, регионального значения или местного значения муниципального района, если это не приводит к изменению их назначения, основных характеристик или местоположения.

Правила землепользования и застройки

Ст. 31 **ПОДГОТОВКА** проекта ПЗЗ осуществляется с учетом положений о террпланировании, содержащихся в документах террпланирования, с учетом требований технических регламентов, (добавили) **сведений ЕГРН, сведений, документов, материалов, содержащихся в ГИСОГД**, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

+++++++ ст.33 ++++++

НОВЫЕ ОСНОВАНИЯ для рассмотрения вопроса О Внесении Изменений в ПЗЗ:

- **установление, изменение, прекращение** существования **ЗОУИТ**, **установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения.**
- **несоответствие сведений о местоположении границ ЗОУИТ, объектов культурного наследия**, отображенных на карте ПЗЗ (град. зонирования), содержащемуся в ЕГРН описанию границ указанных зон, территорий
- **несоответствие установленных град. регламентом ОГРАНИЧЕНИЙ использования земельных участков и ОКС, расположенных в границах ЗОУИТ, территорий достопримечательных мест, содержащимся в ЕГРН ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;**

В этих случаях: Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в ПЗЗ и **подготовка заключения комиссии НЕ ТРЕБУЮТСЯ**

Правила землепользования и застройки

В перечисленных случаях **ОРГАН ВЛАСТИ, УПОЛНОМОЧЕННЫЙ НА УСТАНОВЛЕНИЕ ЗОУИТ**, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений **НАПРАВЛЯЕТ ГЛАВЕ местной администрации ТРЕБОВАНИЕ** о внесении изменений в ПЗЗ.

В случае поступления **ТРЕБОВАНИЯ + ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ОРГАНА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ СВЕДЕНИЙ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ**, изменении или прекращении существования ЗОУИТ, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления оснований для внесения изменений в ПЗЗ **глава местной администрации обязан ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ** о подготовке проекта о внесении изменений в ПЗЗ.

Срок внесения изменений в ПЗЗ **НЕ МОЖЕТ ПРЕВЫШАТЬ 6 МЕСЯЦЕВ** со дня поступления требования, поступления от органа регистрации прав сведений либо со дня выявления оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

Для земель на которые НЕ распространяется градостроительный регламент

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ или для которых градостроительные регламенты **НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ**, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Дополнить:

Использование земель или земельных участков из состава **Земель Лесного Фонда**, земель или земельных участков, расположенных в границах **особо охраняемых природных территорий**, определяется соответственно Лесохозяйственным Регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях

Территориальное планирование - ст.41

Дополнен перечень случаев, когда ОБЯЗАТЕЛЬНА ПОДГОТОВКА ДПТ:

- 1) необходимо **ИЗЪЯТИЕ ЗУ** в связи с размещением ОКС фед, рег. или местного значения;
- 2) необходимы установление, изменение или отмена **КРАСНЫХ ЛИНИЙ**;
- !!!! 3) необходимо образование ЗУ в случае, если **в соответствии с земел~~ь~~м законодательством** образование ЗУ - только в соответствии с проектом межевания;
- 4) размещение ОКС планируется **на территориях двух и более** муниципальных образований, имеющих общую границу;
- 5) планируются строительство, реконструкция **линейного объекта** Правительством РФ могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

NEW: 6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства В ГРАНИЦАХ ОСОБО ОХРАНЯЕМОЙ ПРИРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ ИЛИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА.

!!!!!! + Дополнена статья 11.3 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ частью 2.1:

!!!!

2¹. Образование лесных участков в Целях Размещения Линейных

Объектов осуществляется НА ОСНОВАНИИ УТВЕРЖДЕННОГО ПРОЕКТА

Проект межевания – ст.43

ДОПОЛНЕН ОБЪЕМ ИНФЫ В ТЕКСТОВОЙ ЧАСТИ ПМ:

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ проекта межевания территории включает в себя:

- 1) перечень и сведения о площади образуемых ЗУ;
- 2) перечень и сведения о площади ЗУ, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков;

ДОБАВИЛИ:

- 4) целевое назначение **лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного** участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка ПМ для определения местоположения границ лесных участков);
- 5) **сведения о границах территории, в отношении которой утвержден ПМ, содержащие перечень координат характерных точек этих границ** в системе координат ЕГРН.

Порядок утверждения ДПТ - ст. 45

Статья содержит ряд органов для согласования ДПТ (органы лесного хозяйства, ФОИВы, органы субъектов РФ....) *Добавили новые согласования..:*

Новые части:

12¹⁰. ДПТ, предусматривающая размещение объекта капитального строительства **в границах придорожной полосы автомобильной дороги**, до ее утверждения подлежит согласованию с владельцем автомобильной дороги.

Предметом согласования ДПТ являются **обеспечение неухудшения видимости** на автомобильной дороге и других условий безопасности дорожного движения, сохранение возможности проведения работ по содержанию, ремонту автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений, а также по реконструкции автомобильной дороги в случае, если такая реконструкция предусмотрена утвержденными документами территориального планирования, документацией по планировке территории.

12¹¹. Порядок разрешения разногласий между органами государственной власти, органами местного самоуправления и (или) владельцами автомобильных дорог по вопросам согласования документации по планировке территории устанавливается Правительством Российской

АСП - состав проектной документации - ст.48

Сведения об ОКС В ЗАДАНИИ на проектирование и В Проектной Документации подлежат указанию в соответствии с **классификатором объектов капитального строительства**.

Серьезно видоизменен перечень документов проектной документации

1) пояснительная записка с исходными данными для АСП, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

(было 12 позиций, стало 6)
1) пояснительная записка с исходными данными для АСП, в том числе с техническими условиями **подключения** (технологического присоединения) **к сетям** инженерно-технического обеспечения, и в случае проведения экспертизы результатов инженерных изысканий до проведения экспертизы проектной документации с **реквизитами положительного заключения экспертизы результатов инженерных изысканий**;

2) схема планировочной организации ЗУ, которая выполнена в соответствии с информацией, указанной в ГПЗУ;

2) схема планировочной организации ЗУ, выполненная в соответствии с информацией, указанной в ГПЗУ, а в случае подготовки проектной документации применительно к **линейным объектам проект полосы отвода**, выполненный в соответствии с проектом планировки территории (за исключением случаев, при которых не требуется подготовка ДПТ для линейных объектов);

Проектная документация

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3) архитектурные решения;</p> | <p>3) <u>разделы</u>, содержащие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические решения и (или) мероприятия, <u>направленные на обеспечение соблюдения:</u></p> <p>а) <u>требований технических регламентов</u>, в тч требований механической, пожарной и иной <u>безопасности</u>, требований энергетической <u>эффективности</u>, требований оснащённости зданий, строений, сооружений приборами учета, требований к обеспечению доступа <u>инвалидов</u>;</p> <p>б) <u>санитарно-эпидемиологических требований</u>, требований в области охраны <u>окружающей среды</u>, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надёжности и безопасности электроэнергетических систем, требований <u>антитеррористической защищённости объектов</u>;</p> <p>в) требований <u>к процессам проектирования, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации зданий и сооружений</u>;</p> <p>г) требований <u>технических условий подключения</u> (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;</p> |
| <p>6) проект организации</p> | <p>4) проект организации строительства объектов капитального строительства;</p> |

Проектная документация

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>10.1) требования к обеспечению безопасной эксплуатации ОКС;</p> | <p>5) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;</p> |
| <p>11.2) сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту МКД, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ (в случае подготовки ПД для строительства, реконструкции МКД);</p> | <p>6) сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту объекта капитального строительства, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого объекта, а также в случае подготовки проектной документации для строительства, реконструкции многоквартирного дома сведения об объеме и составе указанных работ.</p> |
| <p>объемно-планировочные решения; 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений; 7) проект организации работ по сносу или демонтажу ОКС, их частей; 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды; 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности; 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов 11.1) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и приборами учета; 12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.</p> | |

Проектная документация – ч.12.2 ст.48

Отказ от обязательности разработки проектной документации

ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ

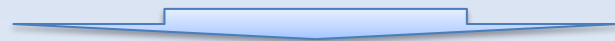
В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства **осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации** на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов, **осуществляется подготовка СМЕТЫ** на КП ОКС на основании **АКТА**, утвержденного застройщиком или техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, и ЗАДАНИЯ застройщика или технического заказчика **на проектирование**.

Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку иных разделов проектной документации, а также подготовку проектной документации при проведении КП ОКС в иных случаях, не указанных в настоящей части.

Разрешение на строительство – ст.51

- ✓ Привели перечень прилагаемых к ЗАЯВЛЕНИЮ материалов:
 - в соответствии с изменившимися требованиями к проектной документации (ст.48)
 - **(!!!) ДОБАВИЛИ**: к заявлению прилагается копия решения ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ИЛИ ИЗМЕНЕНИИ ЗОНЫ с особыми условиями использования территории в случае строительства или реконструкции ОКС, в связи с размещением которого подлежит установлению ЗОУИТ
- ✓ **(!!!) ДОПОЛНИЛИ**: в течение 3 рабочих дней со дня выдачи разрешения на строительство органы, выдавшие разрешение направляют Копию Такого Разрешения в органы, принявшие решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории
- ✓ **ОТМЕНИЛИ ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ на строительство** (часть 17)
 - для строительства, реконструкции объектов, предназначенных для Транспортировки Природного Газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно
 - строительства, реконструкции **Посольств, Консульств И Представительств Российской Федерации за рубежом**
- ✓ **!!!! ОТМЕНИЛИ часть 20 ст.51 О ВОЗМОЖНОСТИ ПРОДЛЕНИЯ СРОКА РАЗРЕШЕНИЯ** на строительство по заявлению застройщика – это д.б. заявление о внесении изменений в действующее разрешение



Основания для ОТКАЗА во внесении изменений в разрешение на строительство -ч.21.15 ст.51

Было: 1) отсутствие документов...2) недостоверность сведений...3) несоответствие планируемого размещения ОКС требованиям к строительству, установленным на дату выдачи ГПЗУ в случае раздела, перераспределения....

Добавили *новые основания для ОТКАЗА* :

4) несоответствие планируемого размещения ОКС требованиям к строительству, реконструкции ОКС, установленным на дату выдачи ГПЗУ в случае поступления заявления о внесении изменений в РС, кроме заявления о внесении изменений в РС исключительно в связи с продлением срока действия такого разрешения

5) несоответствие **планируемого ОКС разрешенному использованию земельного** участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ

6) несоответствие планируемого размещения ОКС требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

7) **!!! Для продления срока действия РС отказ, если: выявлен факт отсутствия начатых работ по строительству, реконструкции на день подачи заявления о внесении изменений в разрешение на строительство**

8) подача заявления о внесении изменений в разрешение на строительство менее чем за 10 рабочих дней до истечения срока действия разрешения

Разрешение на ввод объекта (РВО) в эксплуатацию - ст.55

ИСКЛЮЧИЛИ требование иметь в составе документов для получения РВО описание границ зон с особыми условиями использования – они уже установлены

Дополнили новой частью 14:

14. В течение **трех рабочих дней** со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, **орган местного самоуправления**, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», **выдавшие такое разрешение, НАПРАВЛЯЮТ** (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) **КОПИЮ ТАКОГО** разрешения **В Органы** государственной власти или органы местного самоуправления, **ПРИНЯВШИЕ РЕШЕНИЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ИЛИ ИЗМЕНЕНИИ ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** в связи с размещением объекта, в отношении которого выдано **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.**