

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ К ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

1. С 01.01.2017 для получения разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в Службу необходимо предоставить градостроительный план земельного участка, выданный не ранее, чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство.

При этом в соответствии с ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) субъекты Российской Федерации устанавливают срок действия градостроительных планов, выданных ранее 01.01.2017, от трех до восьми лет со дня вступления в силу Федерального закона.

В настоящее время подготовлен проект постановления Правительства Санкт-Петербурга, которым предлагается установить 3-летний срок, в течение которого может быть использована информация, указанная в ранее выданных градостроительных планах земельных участков.

2. Служба при поступлении заявления о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства проверяет:

- соответствие проектной документации требованиям градостроительного регламента (это требования к строительству, включающие вид разрешенного использования, предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства), требованиям проекта планировки территории в случае, если он требуется, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения градостроительного плана,

а также

- допустимость размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату подачи заявления о выдаче разрешения на строительство (устанавливаются в градостроительном регламенте).

В соответствии с ч.2 ст.7 Земельного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельного участка устанавливается зонированием территории, которое в свою очередь представляет собой определение территориальных зон и установление градостроительных регламентов.

Разрешенное использование и ограничения, установленные земельным и иным законодательством РФ, проверяются во взаимосвязи с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, но с учетом актуальности приведенных в нем требований законодательства. Можно выделить следующие виды ограничений:

- зоны с особыми условиями использования территории (охранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации);

- сервитуты (публичные и частные);

- акты о резервировании земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Кроме того, Служба проверяет соответствие проектной документации требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

3. Срок принятия решения составляет 7 рабочих дней.

4. Учитывая, что в соответствии с ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ сведения, указанные в проектах планировки территории (ППТ) и проектах межевания (ПМ), отнесены к требованиям к строительству, Службой при выдаче разрешения на строительство будут учитываться требования ППТ и ПМ к соответствующему земельному участку. При этом, применительно к полномочиям Службы, отсутствие ППТ и ПМТ будет безусловным основанием для отказа в выдаче разрешения при строительстве линейного объекта.

5. Служба обращает внимание, что в связи с принятием Закона Санкт-Петербурга от 07.07.2016 № 437-83 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», вступившего в силу с 15.01.2017, градостроительные регламенты, в т.ч. виды разрешенного использования земельных участков в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия в настоящее время отсутствуют. Таким образом, проверить допустимость размещения того или иного объекта капитального строительства на соответствие разрешенному использованию земельного участка и установленным федеральным законодательством

ограничениям в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия не представляется возможным.

Учитывая нормы, установленные ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в совокупности с ч.3 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. И указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Таким образом, отсутствие градостроительных регламентов является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительства объекта капитального строительства.