Электронный документ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

28.09.2021 № 41622-АЛ/12

Департамент
инвестиционной
и промышленной политики
города Москвы

Минстрой России рассмотрел обращение Департамента инвестиционной и промышленной политики города Москвы от 28 сентября 2021 г. № ДИПП-И-2295/21 по вопросам реализации комплексного развития территорий и сообщает, что в соответствии с постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона (то есть обязательное для всех) разъяснение или толкование положений любого федерального закона может быть дано только актом законодательного органа, который должен приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для федеральных законов.

В этой связи по поставленному вопросу Минстрой России может высказать только свое, не подлежащее обязательному исполнению в правоприменительной практике, мнение, которое заключается в следующем.

Согласно положениям статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

выполнением международных договоров Российской Федерации;

строительством, реконструкцией предусмотренных указанной статьей объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 56.3 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения

или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены:

утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования);

утвержденными проектами планировки территории.

30 декабря 2020 года вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее – Федеральный закон № 494-ФЗ), установивший единый механизм комплексного развития территорий.

Федеральным законом 494-ФЗ комплексное развитие территории предусмотрено в качестве иного основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (часть 7 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

Обоснования принятия решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях выполнения международных договоров Российской Федерации, а также по иным основаниям, предусмотренным федеральными законами, установлены пунктом 2 статьи 56.3 ЗК РФ.

Объекты недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, определены частью 8 статьи 65 ГрК РФ.

Положениями части 9 статьи 65 ГрК РФ закреплено право Правительства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации определить нормативными правовыми актами объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки.

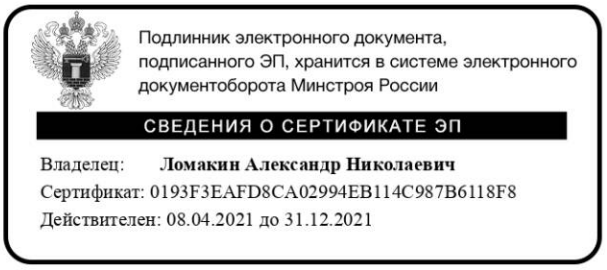
Особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории жилой застройки, комплексного развития территории нежилой застройки определены статьей 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Отмечается, что Федеральным законом № 494-ФЗ внесены изменения в статью 56.12 ЗК РФ, исключившие ранее введенные Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 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» положения, закреплявшие, что основаниями для принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории являются утвержденные проект планировки территории и проект межевания территории.

Согласно части 1 статьи 67 ГрК РФ в решение о комплексном развитии территории включаются в том числе сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома.

С учетом того, что Федеральным законом № 494-ФЗ утвержденные проект планировки территории и проект межевания территории исключены из основания для принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, а также с учетом того, что положения пункта 1 статьи 56.3 ЗК РФ устанавливают условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в иных целях, не связанных с комплексным развитием территории, Минстрой России полагает, что основанием для принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории может являться решение о комплексном развитии территории.

Дополнительно сообщается, что федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений, является Росреестр.



А.Н. Ломакин

М.Е. Галь, тел.: (495) 647-15-80 доб. 57031