Электронный документ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

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

06.12.2022 № 65149-МС/12

Министерство
строительства и развития инфраструктуры
Свердловской области

Департамент комплексного развития территорий Минстроя России рассмотрел обращение Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 2 ноября 2022 г. № 16-01-37/8357 по вопросам о применении законодательства о градостроительной деятельности и сообщает.

По вопросу 1.

Положениями части 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) предусматривается, что включение в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Данный порядок устанавливается Правилами согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительством Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 579 (далее – Правила № 579).

Отмечается, что в соответствии с Правилами согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной,

Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области
07.12.2022
Вх.№ 22328

социальной инфраструктур, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 г. № 1260 (далее – Правила № 1260), если орган местного самоуправления, уполномоченный на заключение договора о комплексном развитии территории (уполномоченный орган), также наделен полномочиями на предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (уполномоченный орган является одновременно согласующим органом), то предусмотренное в рамках Правил № 1260 согласование осуществляется непосредственно уполномоченным органом (пункт 11 Правил № 1260).

Таким образом, полагаем, что при согласовании проекта решения о комплексном развитии территории в рамках Правил № 579 в случае, если орган местного самоуправления, уполномоченный на подготовку проекта решения о комплексном развитии территории, также наделен полномочиями на предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (данный орган местного самоуправления является одновременно согласующим органом), Правила № 579 применяются по аналогии с Правилами № 1260.

В ином случае, если орган местного самоуправления, уполномоченный на подготовку проекта решения о комплексном развитии территории, не наделен полномочиями на предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (согласующим органом является другой орган местного самоуправления), проект решения о комплексном развитии территории подлежит направлению на согласование в соответствующий орган местного самоуправления, наделенный такими полномочиями.

По вопросу 2.

Совокупность расчетных показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека устанавливается соответствующими региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, подлежащими применению в том числе при принятии решения о комплексном развитии территории, включая подготовку его проекта и согласование в случаях, установленных настоящим ГрК РФ, а также при реализации такого решения.

Таким образом, полагаем целесообразным в целях согласования проекта решения о комплексном развитии территории в рамках процедуры, установленной Правилами, представлять сведения об установленных нормативами градостроительного проектирования расчетных показателях обеспеченности территории, подлежащей комплексному развитию, объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности данных объектов по всем таким объектам с указанием наименования вида объекта, в отношении которого установлен расчетный показатель, единицы измерения применительно к каждому расчетному показателю и соответствующего данному расчетному показателю числового обозначения.

Поскольку в случае непредоставления таких сведений отсутствует возможность проверить и оценить обеспеченность территории соответствующей инфраструктурой, в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории может быть отказано по основанию, предусмотренному подпунктом «к» пункта 3 Правил № 579.

По вопросам 3 и 4.

Отмечается, что для реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, может быть определено юридическое лицо, соответствующее критериям, установленным пунктом 7 части 3 статьи 33 ГрК РФ.

ГрК РФ не содержит положений, предусматривающих возможность установления иных критериев в отношении таких юридических лиц.

Вместе с тем отмечается, что в соответствии с частью 1 статьи 3 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности состоит не только из ГрК РФ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, но также включает законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, которые не должны противоречить ГрК РФ.

Таким образом, в рамках действующего правового регулирования допускается возможность принятия субъектом Российской Федерации нормативных правовых актов, направленных в том числе на урегулирование вопросов, связанных реализацией юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, решения о комплексном развитии территории, принимаемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Примером, на который возможно обратить внимание, является «Московский фонд реновации жилой застройки», являющийся унитарной некоммерческой организацией, учрежденной в организационно-правовой форме фонда, деятельность которого в том числе регулируется постановлением Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 517-ПП «Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки».

Директор Департамента
комплексного развития территорий М.В. Синичич



А.С. Резцов
тел.: 8 (495) 647-15-80 доб. 63023