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.ru

10.05.2023 № 26433-МС/12

На №_____от_____

Министерство
строительства
и архитектуры
Республики Крым

minstroy@mstroy.rk.gov.ru

Департамент комплексного развития территорий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 19 апреля 2023 г. № 1559/02-15 (вх. Минстроя России от 19 апреля 2023 г. № 67330/МС) (далее – Обращение) и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции, в том числе по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, и не наделен в соответствии с законодательством Российской Федерации специальной компетенцией издавать разъяснения по применению положений нормативных правовых актов.

Реализация комплексного развития территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 64 ГрК РФ целями комплексного развития территории являются, в том числе создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур.

При этом ГрК РФ не ограничивает применение механизма комплексного развития территории строго в населенных пунктах.

По общему правилу разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах

землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1 ГрК РФ, а также части 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в отношении территории, на которой планируется осуществление мероприятий по ее комплексному развитию, определяется исходя из эффективности использования земельных участков с учетом социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно подпункту 8 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации основными принципами земельного законодательства являются в том числе деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Например, отношения в области использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, лесоразведения регулируются Федеральным законом от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации».

Так, отношения в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий регулируются Федеральным законом от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

В случае, если планируется комплексное развитие территории, противоречащее правовому режиму земель, то такой правовой режим необходимо изменить в случаях, если такое изменение допускается законодательством.

В этих целях в границах земель населенных пунктов решение о комплексном развитии территории позволяет осуществить внесение изменений в генеральный план поселения, генеральным планом городского округа и правила землепользования и застройки.

При этом границы населенных пунктов определяются генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа.

Отмечается, что механизм комплексного развития территорий не устанавливает правовых оснований, обязанностей и (или) обязательств по изменению правового режима земель, а лишь ускоряет такой процесс в возможных случаях.

На основании изложенного решение о комплексном развитии территории не является основанием для изменения правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом порядок изменения границ населенного пункта установлен общими и специальными нормами, установленных действующим законодательством и подлежащий учету, соблюдение которого механизм комплексного развития территории не отменяет.

Вместе с тем, по мнению Минстроя России, требуется концептуальная позиция Министерства строительства и архитектуры Республики Крым по возможному

использованию концепции, указанной в Обращении, которая не соответствует правовому режиму земель, в отношении которых планируется комплексное развитие.

Дополнительно сообщаем, что уполномоченным органом в сфере в сфере земельных отношений (в части земель сельскохозяйственного назначения) является Министерство сельского хозяйства Российской Федерации.

Директор Департамента
комплексного развития территорий М.В. Синичич

Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документоборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Синичич Мария Владимировна**
Сертификат: 24AF969B573089B743DC5E05F0C0005A
Действителен: 14.04.2023 до 07.07.2024

М.В.Дашевская 8 (495) 647-15-80, доб. 63028