Обучающий семинар

для специалистов органов местного самоуправления Республики Тыва по вопросам градостроительной деятельности

Семинар в режиме видеоконференцсвязи прошел в Минстрое Республики Тыва 1 марта 2019 г. На данном семинаре рассматривались направления в работе специалистов муниципальных образований, которые на сегодняшний день вызывает наибольшее количество вопросов.

ГПЗУ - публичный документ, в котором отражается вся имеющаяся информация о конкретном земельном участке, подтверждающий признание публичной властью конкретного объекта, содержащиеся в нем сведения и порядок о возможном использовании земельного участка (градрегламенты, плотность застройки, этажность и иные показатели), которые необходимы в целях подготовки проектной документации.

****При разработке ГПЗУ должны обязательно учитываться нормы, установленные земельным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иным законодательством Российской Федерации, а также соблюдаться установленные и обязательные к применению СНиПы, СП, СанПиНы.

Кто может быть заявителем*:* В соответствии с п. 5 ст. 57.3 Градостроительного кодекса РФ в целях получения ГПЗУ правообладатель земельного участка (заявитель – застройщик) обращается в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Тогда как в определении ВС РФ от 27 марта 2013 г. № 6-КГ12-11 указано «подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется по заявлению собственника, пользователя либо иного заинтересованного лица и является обязанностью уполномоченного органа. Названные нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации, регулирующие отношения, возникшие между заявителем и органом местного самоуправления, не предусматривают обязанность гражданина обосновать цель истребования градостроительного плана, предоставить иные документы, кроме тех, которые связаны с возможностью идентификации обратившегося лица».

Срок предоставления услуги:В соответствии с п. 6 ст. 57.3 Градостроительного кодекса РФ орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.Органы местного самоуправления не соблюдают сроки предоставления муниципальной услуги – 20 рабочих дней, установленные законодательством Российской Федерации.

Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Все вышеизложенные источники запрашиваются органами местного самоуправления самостоятельно без привлечения заявителя.

Органами местного самоуправления на основании ст. 57.3 Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и. Федерального закона от 27.07.2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» разрабатываются и утверждаются Административные регламенты предоставления муниципальной услуги «Выдача градостроительного плана земельного участка». При разработке данных административных регламентов администрации органов местного самоуправления дополняют пункт о том, что заявитель вправе самостоятельно предоставить перечень документов, необходимых в соответствии с нормативными правовыми актами для предоставления муниципальной услуги, которые находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления и иных организаций, участвующих в предоставлении муниципальной услуги (данные документы запрашиваются ОМС самостоятельно по межведомственному взаимодействию).

Форма и порядок заполнения:В соответствии с п. 6 ст. 57.3 Градостроительного кодекса РФ устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Который утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. №741/пр (некоторые ОМСУ до сих пор выдают ГПЗУ в старой форме по приказу № 400/пр от 06.06.2016 г.).

Особое внимание в заполнении необходимо обратить внимание к разделам:

**1 –** Чертеж (и) ГПЗУ. Необходимо руководствоваться разделом 3 Порядка по приказу 741/пр от 25.04.2017 г. По сути представляет собой топосъемку, на которой штриховкой обозначена область допустимого размещения объекта (за вычетом красных линий, отступов от границ и пр.), а не вы копировка с публичной кадастровой карты или большое белое пятно, даже без отступов.

**9** "Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа" указывается информация, согласно части 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения, которая включает:

а) наименование органа (организации), выдавшего(ей) технические условия подключения (технологического присоединения);

б) реквизиты документа, содержащего информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

в) вид ресурса, получаемого от сетей инженерно-технического обеспечения;

г) информацию о максимальной нагрузке подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

д) сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) срок действия технических условий

Все вышеназванные данные должны быть заполнены.

Также был рассмотрен вопрос об определении границ прилегающих территорий. В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 29.12.2017 г. № 463-ФЗ в Градостроительный кодекс Российской Федерации в 2017 г. действующие правила благоустройства городских округов и поселений необходимо актуализировать в соответствии с новеллами законодательства.

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Тыва разработан Закон Республики Тыва «О порядке определения органами местного самоуправления в Республике Тыва границ прилегающих территорий», который принят Верховным Хуралом (парламентом) Республики Тыва от 17.12.2018 г. № 456-ЗРТ. Также принято распоряжение Правительства Республики Тыва от 14.12.2018 г. № 539-р, которым определены мероприятия и сроки их исполнения по актуализации правил благоустройства и определении границ прилегающих территорий.

По вопросу о внесении сведений о границах территориальных зон и границ населенных пунктов в Единый государственный реестр недвижимости на семинаре выступил директор ООО «Сельстройпроект» Ю.С. Нурсат. Территориальные зоны согласно нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации - это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты. Территориальные зоны устанавливаются с учетом  документов территориального планирования, для установления градостроительных регламентов. В свою очередь градостроительный регламент - это документ, который устанавливает применительно к каждой территориальной зоне определенные  виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры строительства и реконструкции объектов капитального строительства. Сведения об установлении или изменении границ территориальных зон вносятся в Едином государственном реестре недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с требованиями, установленными главой 4 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и принятыми в соответствии с ч. 16 ст. 32 Закона о регистрации правилами предоставления документов, утвержденными постановлением правительства РФ от 31.12.2015 № 1532. XML - файлы территориальных зон должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью муниципального образования и переданы в Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» Республики Тыва.

По итогам семинара были приняты протокольные поручения для исполнения мероприятий.