

**МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ**

ПИСЬМО

от 17 декабря 2012 г. N 3427-ВК/11/ГС

В связи с многочисленными обращениями в Министерство регионального развития Российской Федерации и Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) граждан и организаций с жалобами на неправомерные действия органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления при предоставлении государственной услуги по выдаче градостроительного плана земельного участка (далее - ГПЗУ) Госстрой сообщает следующее.

В соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) обязанность по подготовке ГПЗУ возложена на уполномоченный орган (федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления). В случае неправомерных действий (бездействия) уполномоченного органа его действия (бездействия) лицо, обратившееся за государственной или муниципальной услугой, вправе обжаловать в установленном действующим законодательством порядке.

Согласно статье 44 Кодекса подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

ГПЗУ подготавливаются:

- 1) в составе проектов межевания, которые являются составной частью проектов планировки;
- 2) в составе проектов межевания, которые подготавливаются как самостоятельные документы применительно к ранее выделенным (посредством проектов планировки) элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам);
- 3) в виде отдельного документа - применительно к существующим земельным участкам, когда не требуется изменять их ранее установленные границы.

ГПЗУ относится к градостроительной документации и является документом, в котором зафиксирована информация, позволяющая ее идентифицировать. ГПЗУ как документ не устанавливает каких-либо прав и ограничений, а определяет информацию как сведения (сообщения, данные) и тем самым обеспечивает ее сохранение и накопление, возможность передачи другому лицу, многократное использование, возвращение к информации во времени.

Орган, утверждающий ГПЗУ (федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления), при разработке ГПЗУ вносит все необходимые сведения о земельном участке в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности по форме, утвержденной приказом Минрегиона России от 10 мая 2011 г. N 207.

Сведения, зафиксированные в ГПЗУ, прежде всего, позволяют идентифицировать земельный участок (содержит кадастровый номер), а также позволяют определить его месторасположение по отношению к другим земельным участкам, объектам капитального строительства, объектам недвижимости, линейным объектам и другим объектам и зонам.

Сведения, которые содержатся в ГПЗУ, необходимы для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи)).

Согласно части 2 статьи 44 Кодекса подготовка ГПЗУ может осуществляться в виде отдельного документа, вне проекта межевания территории. Порядок подготовки таких ГПЗУ регламентирован непосредственно Градостроительным кодексом Российской Федерации в части 17 статьи 46:

"В случае если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 16 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы".

Таким образом, ГПЗУ в виде отдельного документа может выдаваться на основании заявления физического или юридического лица. С таким заявлением может обратиться как застройщик (лицо, обладающее земельным участком, предназначенным для строительства, на праве собственности или аренды, ином вещном праве), так и любое другое лицо.

Для выдачи ГПЗУ органу местного самоуправления не нужно выполнять комплекс организационно-правовых действий, обязательных при подготовке и утверждении проектов планировки территории, проектов планировки территории с проектами межевания в их составе. Согласно действующему законодательству органу местного самоуправления не предоставлены полномочия требовать от заявителя предоставления наряду с заявлением каких-либо иных документов, за исключением документов, подтверждающих статус физического лица (паспорт) или юридического лица (свидетельство о государственной регистрации, о постановке на налоговый учет). Полномочия органов местного самоуправления в области нормативно-правового регулирования планировки территорий охватываются только установлением порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления (часть 20 статьи 45 Кодекса). Порядок подготовки документации по планировке предполагает лишь организационную регламентацию действий муниципальных органов, уточняющую применительно к условиям конкретного муниципального образования процедуру подготовки, изложенную в статье 46 Кодекса.

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.

Как определено в Своде Правил (СП 42.13330.2011) "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" земельный участок - это часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации.

ГПЗУ - публичный документ, в котором отражается вся имеющаяся информация о конкретном земельном участке, подтверждающий признание публичной властью (утверждается федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления) 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.

В форме ГПЗУ детализированы требования к материалам картографических работ, на основе которых выполняется градостроительный план земельного участка:

1. ГПЗУ создается на основе материалов картографических работ, выполненных в соответствии с требованиями федерального законодательства.

2. Чертеж ГПЗУ разрабатывается на топографической основе.

В ГПЗУ не определяются конкретные места размещения объектов капитального строительства, а отмечаются места возможного и допустимого размещения объектов (с учетом регламентов, установленных градостроительным законодательством и другими действующими нормативными техническими документами в сфере градостроительства, а также противопожарных требований, требований освещенности, охраны окружающей среды и т.д.).

Порядок выбора земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта установлен Земельным кодексом Российской Федерации (статья 31). Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора (часть 5 статьи 31 ЗК РФ).

В ГПЗУ должны быть указаны все имеющиеся на конкретном земельном участке линии, границы (границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, границы зон исторической застройки), красные линии, охранные зоны линейных объектов (газопроводов, высоковольтных линий, линий связи и т.д.), санитарно-защитные зоны и др.

Согласно Правилам определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83, при подготовке ГПЗУ, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, подготавливает орган местного самоуправления. В случае если обеспечение отдельными видами ресурсов возможно осуществлять различными способами, орган местного самоуправления при подготовке ГПЗУ определяет технические условия для всех возможных способов.

В соответствии с пунктом 7 части 3 статьи 44 Кодекса информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения указывается в строке "Иные показатели".

Следует отдельно отметить, что различаются понятия и фактическая реализация предоставления технических условий:

информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического - это возможность присоединения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения (при наличии), которая должна быть указана в ГПЗУ;

технические условия - документ, предусматривающий максимальную нагрузку, а также срок подключения объекта капитального объекта к сетям инженерно-технического

обеспечения и срок действия технических условий (по истечении срока параметры выданных технических условий могут быть изменены).

Кроме того, в старой редакции формы ГПЗУ, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. N 840, указывались конкретные данные технических условий (документа, выданного на определенный срок). Данный раздел был подвергнут критике в рамках решения вопроса о ликвидации административных барьеров в сфере строительства и проектирования, поскольку при истечении срока технических условий, указанных в ГПЗУ, наступала необходимость получения нового ГПЗУ либо надо было проходить новую процедуру согласований.

Порядок выдачи технических условий предусмотрен постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83.

Фактически ГПЗУ является информационным документом, который содержит в себе все необходимые данные и сведения, необходимые для проектирования и строительства объекта капитального строительства.

Учитывая вышеизложенное, прошу до 31 декабря 2012 г. провести анализ нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, регламентирующих порядок предоставления государственной услуги по выдаче ГПЗУ, на соответствие федеральному законодательству и при необходимости внести соответствующие изменения.

О результатах прошу сообщить в срок до 11 января 2013 г. в Госстрой с приложением соответствующих документов. Информацию также необходимо направить по электронной почте ekaterina.shilova@minregion.ru.

В.И.КОГАН