

## Об изменениях в градостроительном законодательстве

**Сергей Малков,**

директор Центра правового обеспечения транспортной деятельности, кандидат юридических наук, доцент, эксперт федерального реестра экспертов научно-технической сферы  
<http://legalcentre-spb.ru/>

**С начала 2014 года Президент Российской Федерации Владимир Путин уже трижды подписывал федеральные законы о внесении изменений и дополнений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее — Градостроительный кодекс) — 2 и 20 апреля, а также 5 мая, причем дополнения от 5 мая текущего года стали наиболее объемными.**

**Федеральный закон от 02.04.2014 года № 65-ФЗ «О внесении изменений в статьи 48 и 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации»**

**Т**ак, в соответствии с Федеральным законом от 02.04.2014 года № 65-ФЗ были внесены изменения в статьи 48 и 51 Градостроительного кодекса, именуемые соответственно «Архитектурно-строительное проектирование» и «Разрешение на строительство». В частности, в части 1 статьи 48 слова «линейного объекта транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к такому линейному» были заменены словами



«объекта транспортной инфраструктуры федерального значения либо линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения или местного значения, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к такому...».

Напомним, что в соответствии с частью 1 статьи 48 Градостроительного кодекса архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка.

Далее в этой же норме, в ее предыдущей редакции, говорилось, что в случае, если документацией по планировке территории предусмотрено размещение линейного объекта транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к такому линейному объекту и его частям, строящимся, реконструируемым, в том числе в границах не принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка. Внесенные изменения несколько расширили сферу действия рассматриваемого законодательного положения: если ранее проектная документация готовилась применительно к строящимся или реконструируемым за пределами границ правообладателя земельного участка только линейным объектам транспортной инфраструктуры (федерального, регионального или местного значения), то новая редакция статьи включает сюда и объекты транспортной инфраструктуры федерального значения, не являющиеся линейными.

Увеличение регулируемой области объясняется тем, что понятие «объект транспортной инфраструктуры» шире понятия «линейный объект транспортной инфраструктуры», так как охватывает как линейные, так и нелinéйные объекты.

В качестве линейных объектов Градостроительный кодекс рассматривает линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (пункт 11 статьи 1). Согласно пункту 6 части 1 статьи 7 Федерального закона от 21.12.2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» линейные объекты — это дороги, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), нефтепроводы, газопроводы и иные трубопроводы, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Понятие же объектов транспортной инфраструктуры определено пунктом 5 статьи 1 Федерального закона от 09.02.2007 года № 16-ФЗ «О транспортной безопасности». В соответствии с данной законодательно-правовой нормой объекты транспортной инфраструктуры — это технологический комплекс, включающий в себя:

- а) железнодорожные, автомобильные вокзалы и станции;
- б) метрополитены;

- в) тоннели, эстакады, мосты;

- г) морские терминалы, акватории морских портов;

- д) порты, которые расположены на внутренних водных путях и в которых осуществляются посадка (высадка) пассажиров и (или) перевалка грузов повышенной опасности на основании специальных разрешений, выдаваемых в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации по представлению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере транспорта, по согласованию с федеральным органом исполнительной власти в области обеспечения безопасности Российской Федерации, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, судоходные гидротехнические сооружения;

- е) расположенные во внутренних морских водах, в территориальном море, исключительной экономической зоне и на континентальном шельфе Российской Федерации искусственные острова, установки, сооружения;

- ж) аэродромы, аэропорты, объекты систем связи, навигации и управления движением транспортных средств;

- з) участки автомобильных дорог, железнодорожных и внутренних водных путей, вертодромы, посадочные площадки, а также иные обеспечивающие функционирование транспортного комплекса здания, сооружения, устройства и оборудование, определяемые Правительством Российской Федерации.

Федеральным законом от 02.04.2014 года № 65-ФЗ часть 7 статьи 51 Градостроительного кодекса была дополнена пунктом 6.2. Теперь перечень документов, прилагаемых к заявлению застройщика о выдаче разрешения на строительство, направляемому в уполномоченный орган, будет содержать также решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в случае реконструкции многоквартирного дома. Если же в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме — согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

### Федеральный закон от 20.04.2014 года № 80-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации»

Изменениями, внесенными в Градостроительный кодекс Федеральным законом от 20.04.2014 года № 80-ФЗ, был расширен перечень принципов, на которых основываются законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты (статья 2). В этот перечень вошел новый принцип — единства требований к порядку осуществления взаимодействия субъектов градостроительных отношений (пункт 10.1 статьи 2).

Этим же федеральным законом статья 6, определяющая полномочия органов государственной власти Российской Федерации,

Федерации в области градостроительной деятельности, дополнена новым пунктом (7.4). В результате данного нововведения установлено полномочие органов государственной власти — утверждение исчерпывающих перечней процедур, осуществляемых федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, индивидуальными предпринимателями, организациями в отношении физических и юридических лиц, являющихся субъектами градостроительных отношений, в целях подготовки данными субъектами документации по планировке территории, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также порядка ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях. В рассматриваемой норме говорится, что в данные перечни с учетом особенности осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований по представлению высшего должностного лица субъекта Российской Федерации могут быть включены процедуры, предусмотренные нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации либо муниципальными правовыми актами.

Также статья 6 Градостроительного кодекса дополнена частями 2 и 3. В соответствии с частью 2 Правительство Российской Федерации утверждает исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований, порядок внесения изменений в данные перечни, порядок ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях. Частью 3 статьи 6 запрещается установление обязанности субъектов градостроительных отношений осуществлять процедуры, не предусмотренные исчерпывающими перечнями процедур в сферах строительства, в целях подготовки данными субъектами документации по планировке территории, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### **Федеральный закон от 05.05.2014 года № 131-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации»**

**И**зменения, внесенные в Градостроительный кодекс Федеральным законом от 05.05.2014 года № 131-ФЗ, связаны с введением законодательных норм, посвященных нормативам градостроительного проектирования.

Так, перечень основных понятий, содержащийся в статье 1, дополнен пунктом 26, в соответствии с которым нормативы градостроительного проектирования — это совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального и местного

значения населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

В связи с необходимостью более детального регулирования вводимого правового понятия, Градостроительный кодекс дополнен главой 3.1, именуемой «Нормативы градостроительного проектирования» (статьи 29.1-29.4).

Согласно новой статье 29.1 Градостроительного кодекса, нормативы градостроительного проектирования подразделяются на региональные и местные. В свою очередь, местные включают в себя нормативы градостроительного проектирования муниципального района, поселения, а также городского округа. Часть 2 данной статьи устанавливает, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации обеспечивают систематизацию нормативов градостроительного проектирования по видам объектов регионального значения и объектов местного значения в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

Статьей 29.2 определяется содержание нормативов градостроительного проектирования.

Часть 1 данной статьи закрепляет, что региональные нормативы градостроительного проектирования устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального значения населения субъекта Российской Федерации и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъекта Российской Федерации. Кроме этого, региональные нормативы градостроительного проектирования могут устанавливать предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований (часть 2).

Нормативы градостроительного проектирования муниципального района устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения муниципального района населения муниципального района и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципального района (часть 3). Нормативы градостроительного проектирования поселения, городского округа устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения поселения, городского округа населения поселения, городского округа и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения поселения, городского округа (часть 4).

Частью 5 статьи 29.2 Градостроительного кодекса устанавливается, что нормативы градостроительного проектирования включают в себя:



1) основную часть (расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного кодекса, населения субъекта Российской Федерации, муниципального образования и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъекта Российской Федерации, муниципального образования);

2) материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования;

3) правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования.

Статьи 29.3 и 29.4 Градостроительного кодекса регулируют подготовку и утверждение нормативов градостроительного проектирования, причем статья 29.3 — региональных, а статья 29.4 — местных.

Частью 1 статьи 29.3 Градостроительного кодекса определяется, что региональные нормативы градостроительного проектирования и внесенные изменения в региональные нормативы градостроительного проектирования утверждаются исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Подготовка региональных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом:

- 1) административно-территориального устройства субъекта Российской Федерации;
- 2) социально-демографического состава и плотности населения муниципальных образований на территориях, расположенных в границах субъекта Российской Федерации;
- 3) природно-климатических условий субъекта Российской Федерации;
- 4) стратегии социально-экономического развития субъекта Российской Федерации;
- 5) программы социально-экономического развития субъекта Российской Федерации;
- 6) прогноза социально-экономического развития субъекта Российской Федерации;
- 7) предложений органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных в границах субъекта Российской Федерации, и заинтересованных лиц.

Проект региональных нормативов градостроительного проектирования подлежит размещению на официальном сайте субъекта Российской Федерации в сети Интернет не менее чем за два месяца до их утверждения. Утвержденные региональные нормативы подлежат опубликованию в печатных средствах массовой информации, установленных для официального опубликования правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации, а также размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в срок, не превышающий пяти дней со дня утверждения указанных нормативов (части 4 и 5 статьи 29.3).

В части 6 статьи 29.3 отмечается, что порядок подготовки, утверждения и изменения региональных нормативов градостроительного проектирования устанавливается законом субъекта Российской Федерации с учетом положений Градостроительного кодекса.

Согласно статье 29.4 Градостроительного кодекса местные нормативы градостроительного проектирования и внесенные изменения в местные нормативы градостроительного проектирования утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Подготовка местных нормативов осуществляется с учетом:

- 1) социально-демографического состава и плотности населения на территории муниципального образования;
- 2) планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования;
- 3) предложений органов местного самоуправления и заинтересованных лиц.

Проект местных нормативов градостроительного проектирования также подлежит размещению на официальном сайте органа местного самоуправления в сети Интернет и опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за два месяца до их утверждения. Утвержденные местные нормативы градостроительного проектирования подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в срок, не превышающий пяти дней со дня утверждения указанных нормативов (части 6 и 7 статьи 29.4).

В соответствии с частью 8 статьи 29.4 Градостроительного кодекса порядок подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них устанавливается муниципальными правовыми актами с учетом положений федерального законодательства о градостроительной деятельности.

В статье 3 Федерального закона от 05.05.2014 года № 131-ФЗ закрепляется, что нормативы градостроительного проектирования, подготовленные в соответствии с установленными требованиями Градостроительного кодекса, подлежат утверждению в срок до 1 января 2015 года. В случае, если нормативы градостроительного проектирования были утверждены до дня вступления в силу Федерального закона от 05.05.2014 года № 131-ФЗ, они подлежат приведению в соответствие с предписаниями Градостроительного кодекса в тот же срок.

## **Закон Санкт-Петербурга от 12.02.2014 года № 73-17 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга „О градостроительной деятельности в Санкт- Петербурге“ в части положений, касающихся составления и представления доклада о ходе реализации Генерального плана Санкт-Петербурга»**

**12** февраля 2014 года Законодательным Собранием Санкт-Петербурга был принят Закон Санкт-Петербурга № 73-17 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга „О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге“ в части положений, касающихся составления и представления доклада о ходе реализации

Генерального плана Санкт-Петербурга» (далее — Закон Санкт-Петербурга № 73-17).

Отметим, что предметом регулирования Закона Санкт-Петербурга от 28.10.2009 года № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» (далее — Закон Санкт-Петербурга о градостроительной деятельности) является установление разграничения полномочий органов государственной власти в сфере регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге и регламентация отношений, возникающих при:

- подготовке, утверждении и изменении Генерального плана Санкт-Петербурга;
- подготовке, утверждении и изменении Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга;
- утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга;
- подготовке, утверждении документации по планировке территории Санкт-Петербурга;
- ведении информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге и предоставлении сведений, содержащихся в ней;
- выдаче разрешений на строительство;
- проведении осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдаче рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом (статья 1 Закона Санкт-Петербурга о градостроительной деятельности).

Основные изменения Закона Санкт-Петербурга о градостроительной деятельности коснулись статьи 11 — «Реализация Генерального плана Санкт-Петербурга», пункт 3 которой был изложен в новой редакции.

В соответствии с предыдущей редакцией рассматриваемого пункта статьи 11 Закона Санкт-Петербурга о градостроительной деятельности, «Правительство Санкт-Петербурга осуществляет анализ эффективности использования территориальных ресурсов Санкт-Петербурга, включая финансово-экономические показатели, и один раз в год представляет в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга доклад о ходе реализации Генерального плана Санкт-Петербурга».

В новой редакции данный пункт выглядит следующим образом:

«3. Правительство Санкт-Петербурга осуществляет анализ эффективности использования территориальных ресурсов Санкт-Петербурга и один раз в год не позднее 30 сентября представляет в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга доклад о ходе реализации Генерального плана Санкт-Петербурга за предшествующий календарный год (далее — Доклад).

Доклад содержит следующие сведения о ходе реализации Генерального плана Санкт-Петербурга:

1) сведения о подготовке и утверждении документации по планировке территории в соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, включающие:

количественные данные, сгруппированные по видам функциональных зон, характеризующие площадь территорий Санкт-Петербурга, в отношении которых готовятся или утверждена документация по планировке территории, в том числе выданы градостроительные планы земельных участков;

перечни принятых уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга решений о подготовке документации по планировке территории;

сведения о соблюдении сроков подготовки документации по планировке территории, установленных решениями о подготовке документации по планировке территории, а также выводы о причинах отклонения от сроков, установленных указанными документами;

2) количественные данные, сгруппированные по видам функциональных зон, о количестве и площади земельных участков, в отношении которых приняты решения:

о резервировании земель;

об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд Санкт-Петербурга;

3) отчет о создании объектов регионального значения на основании документации по планировке территории».

Согласно статье 2 Закона Санкт-Петербурга № 73-17 подпункт 3 пункта 3 Закона Санкт-Петербурга о градостроительной деятельности вступит в силу со дня вступления в силу закона Санкт-Петербурга о видах объектов регионального значения в областях, указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного кодекса, подлежащих отображению в Генеральном плане Санкт-Петербурга.

Подчеркнем, что частью 3 статьи 14 Градостроительного кодекса определяется, что схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации содержат положения о территориальном планировании и карты планируемого размещения объектов регионального значения, относящихся к следующим областям:

1) транспорт (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;

2) предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий;

3) образование;

4) здравоохранение;

5) физическая культура и спорт;

6) иные области в соответствии с полномочиями субъектов Российской Федерации.

В завершение следует отметить, что в течение рассматриваемого периода, то есть с 1 января 2014 года, какие-либо изменения в Закон города Москвы от 25.06.2008 года № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы» и в областной закон Ленинградской области от 14.12.2011 года № 108-03 «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопроса территориального планирования» не вносились. □