

В 2017 году вступили в силу изменения федерального законодательства в части статуса проектов планировки и межевания территории и градостроительного плана земельного участка. Строгое соответствие проекту планировки и межевания стало одним из главных условий при выдаче разрешения на строительство объекта.

Градостроительный план земельного участка был исключён из документов по планировке территории и приобрёл статус информационного документа. Ранее застройщик был вправе в любое время воспользоваться градостроительным планом, изготовленным на основе действовавших на момент подготовки такого плана Правил землепользования и застройки города (ПЗиЗ). Нередко это происходило через несколько лет после утверждения градостроительного плана, при этом строительство объекта противоречило утвержденным ПЗиЗ и в целом современной градостроительной ситуации. В результате на территории, в границах которой должен появиться, например, сквер, на вполне законных основаниях строился жилой дом. Изменения, внесённые в Градостроительный кодекс, установили срок действия градостроительного плана - 3 года. Теперь застройщик обязан при строительстве следовать требованиям градплана давностью не более 3-х лет. Установлен и предельный срок действия градостроительного плана, выданного до 1 июля 2017 года: не более 8 лет.

Ещё одним нововведением стало понятие комплексного и устойчивого развития территорий. Это территории, значительная часть (не менее 50%) которых занята аварийными и подлежащими сносу объектами (кроме многоквартирных домов), самовольными постройками либо строениями, не соответствующими виду разрешенного использования земельного участка. Чтобы эффективно использовать такие территории, законодатель предусмотрел возможность муниципалитета выставлять участки на торги с целью поиска инвестора. Новый механизм позволит провести реновацию площадок, занятых недействующими промышленными предприятиями, а также объектами, требующими сноса.

В рамках реализации ст. 39.36 Земельного кодекса РФ разработана и утверждена схема размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Магадан».

В целях приведения действующих Правил землепользования и застройки в соответствие с Федеральным законом «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов российской федерации» от 03.07.2016 № 373-ФЗ, проведена объемная работа по внесению изменений в указанные Правила. В настоящее время проект решения Магаданской городской Думы о внесении изменений в Правила проходит процедуру публичных слушаний.

В 2017 году разработаны и утверждены 3 проекта планировки и межевания территории первоочередного освоения. В планах на предстоящий год разработка проектов планировки и межевания территории городского округа. Проведена объемная работа по внесению изменений в Генеральный план муниципального образования «Город Магадан». В этой связи в декабре 2017 года проведены публичные слушания. В 2018 году также планируется внесение

изменений в Генеральный план в части установления охранных зон приаэродромных территорий, объектов культурного наследия и др.

Пункт 2

В области достижения коллег из других городов в сфере градостроительной деятельности особый интерес представляет город Красноярск. Комплексное устойчивое развитие является альтернативным вариантом освоения городских территорий по отношению к проекту развития застроенных территорий, который уже реализуется в Красноярске по инициативе и под контролем главы города. В Красноярске имеется единая муниципальная геоинформационная система (далее - ЕМ ГИС), позволяющая создать единое информационное пространство муниципального образования. Сейчас через систему ЕМ ГИС автоматизированы практически все муниципальные услуги, связанные с градостроительством и земельными отношениями. Проект уже оценили на общероссийском уровне и поставили в один ряд с подобными проектами в Санкт-Петербурге и Перми. Красноярский проект ЕМ ГИС участвовал во Всероссийском градостроительном конкурсе в номинации «Лучшие внедренные информационные технологии, используемые в градостроительной сфере». Этот конкурс учрежден министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и нацелен на определение лучших практик реализации проектов в сфере градостроительства, а также на поддержание их использования в других регионах страны. В результате конкурсного отбора Красноярск вышел в финал и достойно представил свои наработки в этом направлении.

Очень положителен пример коллег из города Тольятти. Муниципальным учреждением Тольятти была создана Единая Муниципальная геоинформационная система, разработана единая цифровая картографическая основа города (ЕЦКО), создана и опубликована в сети Интернет электронная интерактивная карта - схема города Тольятти. С целью развития ЕМ ГИС г. Тольятти принято решение о ее интеграции с автоматизированной информационной системой обеспечения градостроительной деятельности (АИС ОГД) и базами данных. Совершенствование ЕМ ГИС г. Тольятти дает возможность муниципальным службам пользоваться всеми городскими ведомственными и отраслевыми информационными источниками, что позволяет в режиме реального времени анализировать сведения, применять их при выполнении расчетов, сравнивать ведомственные и отраслевые показатели разных периодов, формировать иллюстрированные отчеты с привязкой к карте города.

К успехам 2017 года в области строительства можно отнести подготовку к Универсиаде в городе Красноярске, планируемой к проведению в марте 2019 года. В краевой столице к Всемирным студенческим играм возводится 22 спортивных объекта, из них 14 — в стадии строительства, по 8 существующим объектам предусмотрена реконструкция, реставрация и капремонт. Работы идут в рамках графика. Последними к декабрю 2018 года будут готовы Центральный стадион (он предназначен для культурной программы) и стадион «Енисей» на 5 тысяч зрителей для хоккея с мячом.

Помимо спортивных объектов к столь масштабному событию в Красноярске строится медицинский центр в деревне Универсиады, возводится новый 4-этажный корпус БСМП, проводится реконструкция Красноярской краевой клинической больницы. Строятся 17-этажные общежития для волонтеров и судей, технического

персонала Универсиады; впоследствии это будут общежития студентов Сибирского Федерального Университета.

В области дорожного хозяйства к достижениям 2017 года можно отнести завершение строительства Лыбедской магистрали в городе Владимире. Новая дорога по замыслу проектировщиков призвана разгрузить центр города. Общая протяжённость Лыбедской магистрали — более 4 километров, 4-6 полос для движения транспорта, длинные безсветофорные участки, переходно-скоростные полосы, полное отсутствие левых поворотов. В общей сложности в неё вложено более 2 миллиардов рублей. По большому счету, это не городская улица в современном ее понятии, а классическое загородное шоссе, с той лишь разницей, что скорость на ней все-таки ограничена до 60 км/час. Так как Лыбедская магистраль проходит по руслу реки Лыбедь, в процессе разработки проектной документации была предусмотрена система дренажных колодцев, соединяющихся с ливневой канализацией, а также инновационная технология отвода воды с проезжей части. Технология позволяет отводить дождевые воды с покрытия проезжей части при помощи желобков рельефа дорожной одежды, тем самым осушать покрытие и обеспечивать безопасность дорожного движения. Гарантийный срок эксплуатации дорожной одежды составляет 5 лет.

Пункт 3

Наряду с успехами и достижениями в Магадане имеется и много проблемных вопросов, в том числе по формированию земельных участков в отсутствии утвержденных проектов планировки и межевания территории.

При подаче заявлений об учете изменений в связи с изменением основной характеристики объекта недвижимости через личный кабинет при внесении кадастрового номера объекта в соответствующем поле система выдает ошибку о неверном формате введенного номера. Невозможно выбрать адрес объекта в связи с отсутствием субъекта РФ «Магаданская область» в выпадающем окне с адресами. Без внесения указанных сведений дальнейшая регистрация невозможна.

При постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости на сайте управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Магаданской области и Чукотскому автономному округу заявление находится в статусе «проверка не пройдена» с комментарием «отсутствует СНИЛС», при этом номер СНИЛС заносился в соответствующую строку при заполнении заявления.

При внесении адресных сведений в Федеральную информационную адресную систему (ФИАС) возникают ошибки, дублирование адресов и наименований улично-дорожной сети. Проводится работа по устранению указанных проблем. На текущую дату не завершена работа по внесению в ФИАС адресов жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах муниципального образования «Город Магадан».

Предоставление муниципальных услуг, таких как «Предоставление разрешения на строительство, продление срока действия разрешения на строительство, внесение изменений в разрешение на строительство», «Приём заявлений и выдача документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах», «Принятие документов, а также выдача решений о переводе или об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение» не велось в электронном виде, так как

заявления в электронном виде не поступают. В дальнейшем при подаче заявлений в электронном виде, вероятно, возникнут проблемы в части получения уполномоченным органом большого объема прилагаемых к заявлению разделов проектной документации. Кроме того, архив департамента САТЭК не оцифрован, следовательно, отсутствует возможность хранения документов, направляемых заявителями в электронном виде.

В соответствии с частями 2, 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учёт, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. В свою очередь со дня введения в действие ЖК РФ земельные участки, в отношении которых проведен государственный кадастровый учёт и на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества, переходят бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. В ходе многочисленных ошибок при формировании земельных участков под многоквартирными домами границы таких участков формировались по отмостку здания, при этом в границы таких земельных участков не были включены территории, на которых расположены иные объекты, необходимые для обслуживания и содержания многоквартирных домов, например: детские игровые площадки, места парковки автотранспорта жильцов, контейнерные площадки, клумбы, газоны, непосредственно примыкающие к многоквартирному дому и т.п. Нормы действующего законодательства не позволяют «прирезать» территории с объектами, необходимыми для обслуживания и содержания многоквартирного дома, что приводит к неопределенности статуса таких земельных участков, при этом они фактически используются лишь жильцами многоквартирного дома, но не принадлежат им. В настоящее время отсутствует правовой механизм изменения границ (увеличения площади) указанных земельных участков даже с участием (по инициативе) собственников помещений многоквартирного дома, и это является серьезной проблемой при определении границ придомовой территории, подлежащей содержанию и благоустройству.

Пункт 4

В 2018 году будет продолжена реализация мероприятий муниципальных и ведомственных целевых программ, в том числе: «Благоустройство дворовых территорий муниципального образования «Город Магадан», «Исполнение наказов избирателей депутатам Магаданской городской Думы», «Модернизация уличного освещения муниципального образования «Город Магадан», «Формирование современной городской среды в муниципальном образовании «Город Магадан», «Развитие физической культуры и спорта в городе Магадане», «Формирование доступной среды в муниципальном образовании «Город Магадан», «Совершенствование и развитие улично-дорожной сети в муниципальном образовании «Город Магадан» и др., направленных на рост уровня благоустройства территории, восстановление и замену конструктивных элементов и повышение транспортно-эксплуатационных характеристик автомобильных дорог, безопасность и комфортность передвижения транспортных средств и пешеходов на дорогах

города, включая создание безбарьерной среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения к объектам социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры и т.п.

Пункты 5,7

Система городского благоустройства и озеленения должна иметь правовой статус, постоянно обновляться и совершенствоваться с учетом развития города и с обязательным участием населения. Необходима разработка федерального законодательства в сфере системы городского благоустройства и озеленения для защиты благоустроенных и озелененных территорий, расположенных на территории города, независимо от форм собственности на земельные участки.

Пункт 6

Полагаем целесообразным проведение конференции АСДГ по вопросам градостроительной деятельности с обсуждением основных проблем, связанных с подготовкой документации по планировке территории, развитием застроенных территорий, самовольным строительством, и путей их решения.

Проведение конференций (совещаний) с принятием рекомендаций, предложений, законопроектов для дальнейшего их направления в уполномоченные органы является наиболее эффективным инструментом содействия со стороны АСДГ. Кроме того, общение с коллегами из других городов по перечисленным вопросам даст возможность обменяться опытом по решению актуальных вопросов в данной сфере.

Необходимо юридическое сопровождение градостроительных процедур, разъяснение положений федерального законодательства в области градостроительства, обсуждение таких вопросов, как проблемы уплотнительной застройки и пути их решения; самовольное строительство, опыт формирования земельных участков под самовольно возведенными объектами капитального строительства, в т.ч. индивидуальными жилыми домами; формирование земельных участков под индивидуальное жилищное строительство льготным категориям граждан; проблемы развития застроенных территорий; проблема определения параметров разрешенного строительства земельного участка, формируемого на торги, при отсутствии документации по планировке территории. Проведение такой конференции даст возможность обменяться опытом и изучить практику коллег из других городов в решении актуальных вопросов в сфере градостроительства.