

ТОМСК

1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2018 году? Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

Планово ведется работа по планированию застроенной территории в части разработки и утверждения проектов планировки территории и проектов межевания территории с целью постановки многоквартирных жилых домов на кадастровый учет.

Утверждено решение Думы Города Томска от 19.06.2018 N 853 (ред. от 06.11.2018) "Об утверждении Положения об организации и проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов муниципального образования "Город Томск", связанных с осуществлением градостроительной деятельности.

Департаментом проведен градостроительный анализ территории города Томска и выявлен свободный ресурс территории для размещения объектов различного назначения:

- объектов социального, спортивного и культурно-развлекательного назначения, общественно-делового назначения и т.д.

Учитывая постоянный прирост населения Томска, а также в целях реализации Указа Президента - достижение 100-процентной доступности (к 2021 году) дошкольного образования для детей в возрасте до трех лет, необходимо интенсивное развитие инфраструктуры дошкольного образования.

Одним из достижений муниципалитета является определение 18 земельных участков и территорий для размещения типовых детских дошкольных учреждений (вместимостью 80, 145 и 220 мест), а также территории для строительства 4 школ-садов на 200 мест. Однако, сегодня существуют объективные трудности предоставления земельных участков для строительства социальных объектов (детских дошкольных учреждений, школ, объектов здравоохранения, спортивных объектов):

1. Свободные территории, которые возможно использовать для строительства новых детских дошкольных учреждений, есть только в микрорайонах, где ведется комплексное освоение. В центральной части города, где существует основная потребность в размещении подобных объектов, ресурс свободных территорий отсутствует. В настоящее время в Земельном кодексе РФ (статья 49 «Основания для изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд») отсутствуют основания для изъятия земельных участков, связанных со строительством социальных объектов (в том числе, общеобразовательных и детских дошкольных учреждений, объектов здравоохранения и спорта). В связи с этим, необходимо определить механизм изъятия земель для строительства социальных объектов, а также проработать вопрос о законодательной инициативе по внесению необходимых дополнений в Земельный кодекс РФ и иные нормативные акты.

2. Низкий уровень инженерной подготовки, наличие большого процента аварийных, изношенных инженерно-транспортных коммуникаций на территориях, предлагаемых для строительства социальных объектов (центральная застроенная часть города), либо полное их отсутствие (свободные от застройки периферийные территории). До начала строительства новых детских дошкольных учреждений, школ и спортивных объектов необходимо предусматривать затраты на обеспечение

территории, в отношении которой принято решение о строительстве, объектами инженерно-транспортной инфраструктуры.

Еще одной из проблем является, то что в соответствии с приказом Минкультуры России от 12.07.2016 N 1604 "Об утверждении порядка включения населенного пункта в перечень исторических поселений федерального значения, утверждения его предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в указанных границах" критерии историко-культурной ценности, позволяющие включить поселение в перечень исторического не определены.

Необходимо устранить правовую неопределенность и руководствоваться четким набором ценностных с точки зрения градостроительства критериев, составляющих предмет охраны исторического поселения, которые должны быть закреплены в действующем законодательстве так, что бы в дальнейшем возможно было определить показатели критериев с количественной характеристикой.

Необходимо разработать Методику оценки критериев и утвердить ее, включив данные требования оценки в 59 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ и Приказ Минкультуры России от 12.07.2016 N 1604 "Об утверждении порядка включения населенного пункта в перечень исторических поселений федерального значения, утверждения его предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в указанных границах".

В связи с изменениями требований Градостроительного Кодекса РФ к составу и содержанию Генерального плана для исторических поселений (п.8.6.1. ст.23 Градостроительного Кодекса РФ - введены Федеральным законом от 30.12.2015 № 459-ФЗ), а также отсутствие утвержденных границ территории и предмета охраны исторического поселения «Город Томск», Департаментом архитектуры работы по проектированию ГП и ПЗЗ приостановлены до утверждения границ и предмета охраны исторического поселения. В связи с чем не удалось провести мероприятия по установлению границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "Город Томск", и выполнить постановку границ на кадастровый учет.

Федеральным законом № 342-ФЗ в ЗК РФ введена глава XIX, касающаяся правового регулирования зон с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ), которая устанавливает единый правовой режим для таких зон. ЗОУИТ устанавливается, изменяется, прекращается на основании решения уполномоченного органа. ЗОУИТ считаются установленными, измененными, прекращенными со дня внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН). До настоящего времени не урегулирован вопрос о возложении полномочий по установлению ряда ЗОУИТ (охранная зона тепловых сетей, охранная зона линий и сооружений связи и т.д.). В соответствии с Градостроительным кодексом РФ ст. 30 на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки (далее ПЗЗ) в обязательном порядке отображаются границы ЗОУИТ. Согласно Градостроительного кодекса РФ ст. 33 п. 2 основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки (далее ПЗЗ) являются:

- несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином

государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

- несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах ЗОУИТ, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

- установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории.

Органы, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования ЗОУИТ, не обязаны информировать органы местного самоуправления об установлении, изменении, о прекращении существования ЗОУИТ. Направляемые сведения из ЕГРН, в порядке межведомственного информационного взаимодействия о внесении содержат только реестровый номер и дату внесения. Вышеуказанных сведений недостаточно для внесения изменений в ПЗЗ. Не урегулирован перечень направляемых Росреестром сведений в органы местного самоуправления.

В соответствии с требованиями п. 5.1. ст.23 Градостроительного Кодекса РФ с 01.01.2018 обязательным приложением к генеральному плану являются сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа, которые должны содержать графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Еще одной из проблем является невозможность установить границы населенных пунктов и муниципального образования «Город Томск» из-за выявления пересечений границ объектов землеустройства (населенных пунктов, муниципального образования) с границами земельного участка (многоконтурного земельного участка) под линейными объектами (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

2. Какие задачи стоят в 2019 году?

- утверждение проекта границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения «Город Томск» (ведутся судебные разбирательства);

- внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО «Город Томск», в том числе в части установления, изменения, прекращения существования ЗОУИТ, приведение в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ;

- установление границ территориальных зон в соответствии с требованиями ст.30 Градостроительного кодекса с последующим внесением сведений о территориальных зонах в ЕГРН (работа ведется на основании распоряжения администрации Города Томска №р 1 101 от 22.08.2018);

- продолжение работы по градостроительному анализу территории города Томска, выявлению свободного ресурса территории для размещения объектов различного назначения (в том числе, объектов социального назначения: детские

сады и школы, спортивные объекты). Реализация государственной программы «Развитие образования в Томской области» в части обеспечения 100%-ой доступности дошкольного образования для детей до 3-х лет;

Считаем, что организация конференции по обсуждению наиболее актуальных вопросов и решению проблем целесообразна. Основным вопросом является улучшение комфортности городской среды.