

КЕМЕРОВО

Земельные отношения

Администрация города Кемерово, помимо распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляет следующие полномочия в области земельных отношений: резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, подготовка проекта правил землепользования и застройки в городе Кемерово.

В 2018 году принято 18 решений об изъятии земельных участков и объектов капитального строительства для муниципальных нужд по основаниям, предусмотренным ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

В настоящее время в городе Кемерово реализуются договоры о развитии застроенных территорий, заключенные преимущественно в 2012-2014 годах. Общая площадь жилой застройки в пределах территорий, подлежащих развитию, составляет 772 тыс. кв. м.

При этом приоритетным направлением развития территорий в городе Кемерово является комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления в порядке ст. 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Полномочие на принятие решений о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, решений о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принадлежит администрации города Кемерово.

Процедура комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления имеет ряд преимуществ перед иными процедурами развития территорий, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности.

В 2018 году в составе Правил землепользования и застройки в городе Кемерово утверждена карта градостроительного зонирования с отображением территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию.

Порядок ее осуществления достаточно подробно регламентирован Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В рамках деятельности АСДГ по обобщению опыта муниципалитетов целесообразно рассмотреть следующих проблемных вопросов:

1. Согласно п. 9 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) градостроительный регламент применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, содержит расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Установление градостроительных регламентов - есть результат градостроительного зонирования наряду с определением территориальных зон (п. 6 ст. 1 ГрК РФ).

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон (ч. 4 ст. 30 ГрК РФ) и территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (ч. 5.1 ст. 30 ГрК РФ). При этом границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на

отдельной карте.

Таким образом, установление градостроительного регламента применительно к территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (далее — территории КУРТ), возможно только в случаях, если само по себе установление таких территорий также является результатом градостроительного зонирования, то есть определением границ территориальной зоны на карте градостроительного зонирования.

В этой связи, норма ч. 5.1 ст. 30 ГрК РФ, устанавливающая возможность определения границ территорий КУРТ по границам одной или нескольких территориальных зон, противоречит общему правовому регулированию вопроса.

2. Исходя из определения (п. 34 ст. 1 ГрК РФ) деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, такая деятельность представляет собой:

1) подготовку и утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства (ОКС) различного назначения, в том числе жилого, а также объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур;

2) архитектурно-строительное проектирование, строительство или реконструкцию указанных объектов.

Таким образом, строительство и реконструкция ОКС в пределах территории КУРТ без подготовки проекта планировки и проекта межевания территории не допускается.

Согласно ч. 4 ст. 57.3 ГрК РФ в случае, если в соответствии с настоящим Кодексом размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

Однако, такое основание как отсутствие утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории в качестве отказа в выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в случаях поступления заявления о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) ОКС на земельном участке, расположенном в границах территории КУРТ, в ч. 13 ст. 51 ГрК РФ отсутствует.

3. Условием договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее — договор) является обязательство лица, заключившего договор, подготовить и представить в орган местного самоуправления проект планировки территории, включая проект межевания территории (п. 3 ч. 13 ст. 46.10 ГрК РФ).

Договор заключается уполномоченным органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, с победителем открытого аукциона или иным лицом, имеющим в соответствии с настоящим Кодексом право на заключение такого договора.

Таким образом, подготовка проекта планировки и проекта межевания территории КУРТ является исключительным полномочием и обязанностью лица, с которым заключен договор. В этой связи актуален вопрос возможности подготовки лицами, в том числе самостоятельно принимающими решение о подготовке в силу п. п. 3, 4 ч. 1 ст. 45 ГрК РФ, проектов планировки, предусматривающих размещение линейных

объектов, полностью расположенных или пересекающих территорию КУРТ, в условиях, когда решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления не принято. В случае утверждения проектов планировки, предусматривающих размещение линейных объектов в границах территорий КУРТ, какова дальнейшая судьба таких проектов после принятия решения о комплексном развитии, заключения договора и подготовки проекта планировки победителем аукциона.

Говоря о достижениях, необходимо отметить те муниципальные образования, которые внесли сведения о территориальных зонах в Единый государственный реестр недвижимости.

Администрация города Кемерово заинтересована в проведении отраслевых конференций по вопросам комплексного развития территорий как по инициативе правообладателей, так и по инициативе органа местного самоуправления, изъятия земельных участков для муниципальных нужд, ограничения использования земельных участков (ограничения права, ограничения в обороте) в связи с нахождением в границах зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования.