

Комментарий к новой форме градостроительного плана земельного участка

Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 года № 741/пр "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения" разработан согласно части 9 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ. Указанная статья Кодекса после ее вступления в силу 1 июля 2017 году установит новые требования к градостроительному плану земельного участка (статья 44 Градостроительного кодекса РФ утратит свою силу).

Существенное изменение заключается в том, что градостроительный план земельного участка **с 1 июля 2017 года перестанет относиться к документации по планировке территории**, а станет своего рода информационным документом, выдаваемым по запросам правообладателей земельных участков. Градостроительный план земельного участка в целях обеспечения заинтересованных лиц информацией, необходимой для проектирования и строительства объектов, должен содержать максимально полную информацию, перечень которой предусмотрен частью 3 статьи 57.3 Кодекса.

Главным новшеством законодательства является часть 10 статьи 57.3 Кодекса (вступает в силу с 1 июля 2017 года), которая предусматривает, что информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство **в течение трех лет со дня его выдачи**.

По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в указанных целях не допускается. Значит, застройщику потребуются получить градостроительный план заново и, вполне возможно, что требования к проектированию и строительству объекта поменяются, что будет отражено в новом градостроительном плане.

По факту ограничение срока действия требований (информации), содержащихся в градостроительном плане земельного участка, действует с 1 января 2017 года. В частях 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ установлено, что для получения разрешения на строительство требуется предоставить градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления о выдаче разрешения.

Кроме того, с 1 января 2017 года при выдаче разрешения на строительство проверяется не только соответствие проектной документации градостроительным требованиям (установленным на дату выдачи градостроительного плана земельного участка), но и оценивается допустимость размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

По логике, градостроительный план земельного участка как информационный документ должен содержать максимально полные данные о допустимом использовании

земельного участка, включая сведения об ограничениях его использования (п. 9 ч. 3 ст. 57.3 Кодекса).

Вместе с тем форма градостроительного плана (п. 73 Порядка заполнения формы градостроительного плана земельного участка), утвержденная приказом Минстроя России от 25 апреля 2017 года № 741/пр, предусматривает указание в разделе 5 только информации об ограничениях использования земельного участка, расположенного в границах зон с особыми условиями использования территорий. К числу таких ограничений (обременений) земельного участка согласно приказу Минстроя могут относиться: сервитут, санитарно-защитная зона, водоохранная зона.

Представляется, что такой перечень ограничений не стоило прописывать как исчерпывающий, поскольку могут быть и иные ограничения, связанные с использованием земельного участка (например, нахождение земельного участка в зоне минимальных расстояний магистральных газопроводов).

Пункт 1.4 Правил охраны магистральных трубопроводов возлагает на местные органы самоуправления обязанность выдавать сведения о местонахождении трубопроводов заинтересованным лицам. В соответствии с абзацем 4 статьи 32 Закона о газоснабжении здания, строения и сооружения, построенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения.

В судебной практике уже возникали споры, когда признавался самовольной постройкой объект капитального строительства, возведенный на недопустимой близости от объектов систем газоснабжения. При этом у застройщика имелось выданное органом местного самоуправления разрешение на строительство, но суд посчитал не влияющим на результат рассмотрения дела довод ответчика о том, что ему было неизвестно о нарушении им режима охраны зоны минимальных расстояний магистральных газопроводов при строительстве дома (см. Определение Верховного суда РФ от 27 сентября 2016 г. по делу № 309-ЭС16-5381).

Следует отметить, что утвержденная приказом Минстроя России от 25 апреля 2017 года № 741/пр форма градостроительного плана земельного участка является уже четвертой по счету¹ (подлежит применению с 1 июля 2017 года). В отличие от приказа Министерства регионального развития РФ от 10 мая 2011 г. № 207 приказ Минстроя России № 741/пр предусматривает включение в градостроительный план информации о

¹ С 25.01.2006 по 13.07.2011 действовали требования Постановления Правительства РФ от 29 декабря 2005 г. № 840 "О форме градостроительного плана земельного участка".

С 14.07.2011 по 01.08.2016 действовали требования приказа Министерства регионального развития РФ от 10 мая 2011 г. № 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка".

С 02.08.2016 по 30.06.2017 действуют требования приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 6 июня 2016 г. № 400/пр "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка".

технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Но как показывает практика любые упущения в нормативном правовом акте, которым утверждается форма градостроительного плана земельного участка, могут приводить к необоснованным требованиям в адрес застройщиков со стороны органов власти.

Так, отдельные органы местного самоуправления, ссылаясь на форму градостроительного плана, утвержденную Минрегионом России, требовали наряду с заявлением о выдаче градостроительного плана и документами, подтверждающими личность заявителя (паспорт гражданина или учредительные документы юридического лица), представлять другие документы, в частности документы о его правах на земельный участок, схему и топографическую съемку земельного участка, тем самым возлагая на него обязанности, не предусмотренные законом.

В этой связи Верховный суд Российской Федерации в своем решении от 14 мая 2012 г. № АКПИ12-290 указал следующее: "Оспариваемая заявителем Форма, предусматривающая строки для заполнения оснований подготовки градостроительного плана в виде реквизитов заявления обратившегося физического или юридического лица и, соответственно, указание их фамилии, имени, отчества и наименования, отражает **лишь факт поступления обращения и никаких предписаний о представлении каких-либо иных документов**, в том числе правоустанавливающих документов на земельный участок, материалов топографической съемки, **не содержит**, что полностью согласуется с положениями пункта 1 части 1 статьи 7 Федерального закона "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", запрещающего требовать от заявителя представления документов и информации или осуществления действий, представление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг".

Представляется, что изложенная правовая позиция Верховного суда Российской Федерации будет актуальной и при применении с 1 июля 2017 года нового приказа Минстроя России от 25 апреля 2017 года № 741/пр "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения".

Н.С. Малышев