



ЛИГА ПРОЕКТИРОВЩИКОВ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Ассоциация Саморегулируемая организация «Лига проектировщиков Калужской области»
248019 город Калуга, переулок Старообрядческий, д.23
тел./факс 8 (4842) 79-55-58 E-mail: ligap_40@mail.ru сайт: www.ligap40.ru

№ 14 от 27 января 2016г.

Руководителю
Аппарата НОПРИЗ
С.А.Кононыхину

Уважаемый Сергей Александрович!

На ваше письмо № 1-СРО/04-25/16-0-0 от 18.01.2016 сообщая следующее.

В 2015 году вступили в силу изменения в федеральное, региональное законодательство и иные нормативно-правовые акты в части использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута и утвержденный перечень видов объектов, которые могут размещаться на этих землях и земельных участках и для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

Несмотря на разъяснения Минстроя РФ (копия письма № 23963-РЛ/06 от 03.08.2015) бюджетные организации и учреждения настаивают на проведении полной экспертизы проектной документации на вышеупомянутые виды объектов, что влечет за собой обязательное выполнение проектов планировки территории и проектов межевания территории и, соответственно, увеличение временных и финансовых затрат.

В этой части необходимы дополнительные разъяснения для органов исполнительной власти субъектов и местного самоуправления, так как определенные законодательством упрощенные процедуры проектирования и строительства в бюджетной сфере не работают.

НОПРИЗ должен выработать консолидированную позицию не только по устранению избыточных и дублирующих функций контрольно-надзорных органов, но и по выявлению и устранению административных барьеров, касающихся выполнения инженерных изысканий и подготовки проектной документации и присутствующих в законах и иных нормативно-правовых актах.

Установленные вышеназванными документами правила, бесспорно, являются обязательными условиями ведения деятельности. При этом толкование положений законов и иных нормативно-правовых актов хозяйствующими субъектами и исполнительными органами власти (от муниципальных до федеральных) зачастую являются противоречивыми. Противоречия, возникающие в этих спорах, приводят к устранению разногласий в сроки, укладываемые от полугода до двух лет.

Пример 1.

Статья 49 Градостроительного кодекса РФ, определяет количество этажей, как показатель, влияющий на обязательность (или не обязательность) прохождения экспертизы проектной документации. Это положение разъясняют письма Минрегиона РФ № 29307-ИП/08 от 06.08.2010 и Управления архитектуры и градостроительства г.Калуги № 4030/07-15 от 25.12.2015 (со ссылкой на письмо Минрегиона РФ). Разъяснения понятия «количество этажей», исходя из положений статьи 38 Градостроительного кодекса РФ, отсутствуют.

Этой статьей установлено, что предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя предельное количество

этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений. В данном случае понятия «количество этажей» и «высота» выступают в качестве взаимозаменяемых величин. Т.е. в данном случае под количеством этажей понимается этажность.

При разрешенном виде использования земельного участка «Многokвартирные дома 6-12 этажей» проектная документация на многоквартирный 12-ти этажный дом с подземной автостоянкой либо имеет отрицательное заключение экспертизы, либо при положительном заключении экспертизы не может быть представлена на получение разрешения на строительство, т.к. подразумевает объект капитального строительства с количеством этажей – 13.

В данном случае необходимы либо разъяснения по количеству этажей в качестве предельных параметров разрешенного строительства, соотносимых с высотой объектов, либо внесение изменений в Градостроительный кодекс РФ в виде терминов и понятий «этажность» или «количество надземных этажей».

Относительно недавно подобные изменения за счет введения в текст документа уточнения «высотой не выше трех надземных этажей» конкретизировали объекты индивидуального жилищного строительства в приказе Минэкономразвития РФ № 709 от 30.09.2015 "О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков».

Пример 2.

Градостроительный план земельного участка для жилищного строительства на месте ликвидированного с полным сносом зданий, строений и сооружений производственного комплекса содержит в составе своем в качестве ограничений санитарно-защитную зону несуществующего предприятия. Процедура снятия подобных ограничений в виде изъятия их графических изображений из схем и карт генерального плана городского округа и Правил землепользования и застройки занимает от полутора до 3-х лет.

Разъяснения на тему внесения подобных изменений представлены письмами Минстроя РФ № 8280-ЕЖ/08 от 14.05.2014, Минрегиона РФ № 3106-АВ/02-ОГ, Минэкономразвития РФ № Д27и-1220 от 07.12.2015, в которых однозначно рекомендуется проводить эти процедуры через публичные слушания.

Если отклониться от описания процедур в Градостроительном кодексе РФ и обратиться к п.4 ст.1 его, то оказывается, что **зоны с особыми условиями использования территорий** – это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, **устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Общественное мнение, выявленное в результате проведения публичных слушаний, на границы этих зон повлиять не может. Не могут публичные слушания изменить границы подтопляемых территорий, санитарно-защитных зон предприятий, зон охраны объектов культурного наследия и др.

В этой связи предлагается внесение изменений в законодательство (Градостроительный кодекс РФ) о возможности внесения текущих изменений в генеральные планы и Правила землепользования и застройки в зоны с особыми условиями использования территорий без проведения публичных слушаний.

Приложение в 6 файлах.

Председатель Правления
СРО НП «ЛпКо»



А.Н.Фокин