

Исх. № 1807/2017

Дата: 18 июля 2017 года

В Министерство строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

127994, Москва, Садовая-
Самотечная ул., дом 10/23, строение
1

От имени НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов», в связи с возникающими в практике вопросами при применении новых норм Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) **прошу разъяснить его отдельные положения, а именно:**

С 01.07.2017 вступила в силу ст. 57.3 ГрК РФ, в соответствии с п. 5 которой в целях получения градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ) правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

При этом в п. 4 ст. 57.3 ГрК РФ содержится норма о том, что в случае, если в соответствии с ГрК РФ 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.

Существовавшая до 01.07.2017 прямая норма п. 17 ст. 46 ГрК РФ о том, что для выдачи ГПЗУ не требуется разработка проекта планировки территории (далее – ППТ) утратила силу.

Перечень случаев обязательной разработки ППТ установлен в п.3 ст.41 ГрК РФ.

Из всего перечня случаев обязательной разработки ППТ наиболее спорным случаем является пп.3 п.3 ст.41 ГрК РФ «необходимы установление, изменение или отмена красных линий».

Действующим законодательством не определено, когда установление, изменение или отмена красных линий носят характер «необходимости», а когда «желательности». Одновременно пп. 17 п. 3 ст. 57.3 ГрК РФ установлено, что в ГПЗУ подлежит указанию информация о красных линиях, которые в соответствии с п. 3 ст. 42 ГрК РФ устанавливаются исключительно ППТ.

Таким образом, при системном толковании пп.3 п.3 ст.41, п.3 ст.42, пп.17 п.3 ст.57.3 и п.4 ст.57.3 ГрК РФ в отсутствие какого-либо регулирования «необходимости» установления ППТ

уполномоченные органы власти получают возможность в произвольном порядке определять когда это требуется, а когда нет, что создает неопределенность правового регулирования и предоставляет необоснованную дискрецию в отказе выдачи градостроительного плана со ссылкой на простое отсутствие красных линий.

С учетом того, что с 01.07.2017 градостроительный план вообще исключен из состава документов территориального планирования и носит характер исключительно информационной выписки, предоставление права отказать в его выдаче по причине отсутствия красных линий без определения закрытого перечня случаев, когда это требование может предъявляться, вероятно, будет поводом для отказа в выдаче градостроительного плана в абсолютном большинстве случаев по усмотрению уполномоченных государственных органов.

Учитывая вышеизложенное, **прошу Вас разъяснить, в каких случаях установление, изменение или отмена красных линий в соответствии с ГрК РФ является «необходимым» и может служить основанием для отказа в выдаче градостроительного плана заявителю по п.4 ст.57.3 ГрК РФ.** Ответ прошу направить в адрес Гильдии: 109012, Москва, Хрустальный переулок, дом 1, и по электронной почте ebodrova@gud-estate.ru

Для справки: НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» является ведущим профессиональным объединением лидеров рынка недвижимости, насчитывает свыше 400 компаний в 30 регионах России. НП «РГУД» имеет успешный опыт эффективного взаимодействия в региональными и федеральными органами государственной власти путем подготовки инициатив, проведения общественно-правовой экспертизы нормативных актов, выработке механизмом реализации государственных программ, консолидации общественности при решении конкретных задач, и т.д..

Партнерами Гильдии являются Министерство экономического развития РФ, Правительство Санкт-Петербурга, Правительства Ленинградской, Тюменской, Свердловской областей и других субъектов РФ. Гильдия имеет свои Представительства в 10 регионах России.

С уважением,

Исполнительный директор
НП «Российская гильдия
управляющих и девелоперов»

Е.С.Бодрова