

Новое в регулировании



Внесены изменения в регулирование девелопмента в Санкт-Петербурге

В июле 2020 года Законодательным собранием Санкт-Петербурга было принято несколько законов, вносящих изменения в законодательство Петербурга о градостроительстве и недвижимости, которые оказывают существенное влияние на участников рынка недвижимости и строительства.

В настоящем информационном письме освещены наиболее значимые изменения, с иными изменениями, не включенными в текст информационного письма, можно ознакомиться самостоятельно.

1. Установлен порядок и основания отмены документации по планировке территории полностью или частично, а также порядок и основания признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению (вступает в силу с 11.08.2020)

Несмотря на то, что еще в 2019 году в федеральное законодательство включили прямое полномочие региональных органов власти на отмену ранее принятых проектов планировки, до настоящего момента в Санкт-Петербурге отмена ППТ не осуществлялась, а заинтересованным лицам предлагали провести работу по корректировке ППТ даже в ситуации явного несоответствия ППТ более поздним нормативным актам.

Теперь Закон Санкт-Петербурга от 21 января 2015 года № 4-5 «О порядке подготовки документации по планировке территории в Санкт-Петербурге и внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга» (далее – Закон СПб № 4-5)* включили положения о порядке, основаниях и условиях отмены документации по планировке

* Указанные изменения внесены в Закон СПб № 4-5 Законом Санкт-Петербурга от 29.07.2020 N 383-91 О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге" и Закон Санкт-Петербурга "О порядке подготовки документации по планировке территории в Санкт-Петербурге и внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга".

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Максим Алексеев
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(921) 328-39-41
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ maksim.alekseev@kachkin.ru

Анастасия Яковлева
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(981) 707-14-52
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ anastasia.yakovleva@kachkin.ru

территории, а также о порядке, условиях и основаниях признания части такой документации не подлежащей применению.

Отмена документации по планировке территории полностью или частично, а также признание отдельных её частей не подлежащими применению возможна путём подачи **заявления в уполномоченный орган (КГА Санкт-Петербурга)**, в котором указывается одно из оснований, предусмотренных Законом СПб № 4-5, для соответствующего действия (перечень случаев для отмены, изменения или признания документации по планировке, не подлежащей применению, частично установлен Законом СПб № 4-5, приведен ниже).

Указанное заявление рассматривается КГА Санкт-Петербурга в течение 45 рабочих дней, после чего вместе с заключением КГА Санкт-Петербурга направляется в Правительство Санкт-Петербурга, где в течение 60 дней с учётом позиции КГА Санкт-Петербурга принимается одно из следующих решений:

- о подготовке проекта правового акта Правительства Санкт-Петербурга об отмене документации по планировке территории или ее отдельных частей, проекта правового акта Правительства Санкт-Петербурга о признании отдельных частей документации по планировке территории не подлежащими применению с указанием частей такой документации, подлежащих отмене или не подлежащих применению;
- об отсутствии оснований для подготовки указанных проектов правовых актов Правительства Санкт-Петербурга.

Необходимо обратить внимание, что закон прямо разграничивает основания для полной отмены ППТ и для отмены ППТ в какой-либо части.

Перечень случаев отмены в полном объеме документации по планировке территории (перечень закрытый):

1. Односторонний отказ одного или нескольких правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества от договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
2. Односторонний отказ от договора о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге;
3. Если утвержденная документация по планировке территории препятствует возможности принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе Правительства Санкт-Петербурга по основанию, указанному в пп. 3 п. 3 ст. 46_10 ГрК РФ*, в границах территорий, в которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, или части таких территорий.

Также установлены случаи отмены отдельных положений документации по планировке территории (перечень закрытый):

1. Если в течение 6 лет (п. 12.6 ст. 45 ГрК РФ) с даты утверждения документации по планировке

* Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки.

территории, которой предусмотрено изъятие земельных участков для государственных нужд Санкт-Петербурга, не принято решение об изъятии таких земельных участков;

2. Если невозможно разместить объекты капитального строительства в соответствии с параметрами застройки территории и характеристиками объектов капитального строительства, установленными в документации по планировке территории, в связи с размещением общественных пространств, отображенных на Генеральном плане Санкт-Петербурга, или включением территории в перечень территорий зеленых насаждений общего пользования в соответствии с законом Санкт-Петербурга, вступившим в силу после утверждения документации по планировке территории;

3. Если строительство объектов регионального значения согласно характеристикам и параметрам застройки территории, установленным в документации, невозможно в связи с требованиями технических регламентов и сводов правил, которые вступили в силу после утверждения документации;

4. Если требования технических регламентов и сводов правил, вступившие в силу после утверждения документации по планировке территории, допускают строительство (реконструкцию) объектов регионального значения, предусмотренных такой документацией, большей вместимости (большей мощности) по сравнению с параметрами застройки территории и характеристиками объектов регионального значения, установленными в документации по планировке территории;

5. Если отмена функционального назначения объекта регионального значения необходима для размещения объекта регионального значения иного функционального назначения в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Санкт-Петербурга;

6. При отмене функционального назначения объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке вне границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, при условии, что такой объект не учитывался при расчете обеспеченности территории (обеспеченности жизнедеятельности граждан) объектами социальной инфраструктуры.

Новая редакция Закона СПб № 4-5 предусматривает также **возможность признания документации по планировке территории не подлежащей применению в части:**

- **минимальной доли озеленения земельных участков и (или) минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта;**
- **в части площади застройки объектов капитального строительства.**

Указанное допустимо в следующих случаях:

1. Если при проектировании общая площадь объекта капитального строительства уменьшается относительно максимальной общей площади, установленной в документации по планировке территории, что влечет за собой снижение необходимого количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и минимальной доли озеленения земельных участков;

2. Если при проектировании соблюдается максимальная общая площадь объекта капитального строительства, установленная в документации по планировке территории, при одновременном увеличении площади застройки объектов капитального строительства, что влечет, в том числе, снижение необходимого количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и минимальной доли озеленения земельного участка;

3. Если на дату утверждения документации по планировке территории расчет минимальной доли озеленения осуществлен для формируемого или существующего земельного участка с условно разрешенным видом использования, который в соответствии с действующим градостроительным

регламентом отнесен к основному виду разрешенного использования.

2. Регулирование зон охраны объектов культурного наследия пересмотрено и Закон №820-7 изложен в новой редакции

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7* (далее – Закон СПб № 820-7) фактически изложен в новой редакции, которая вступит в силу 01 февраля 2021 года (за исключением отдельных положений).

29.07.2020 был принят Закон Санкт-Петербурга от 29.07.2020 № 369-89**, согласно которому Приложения № 1 и № 2 к Закону СПб № 820-7 излагаются в новой редакции.

Например, принятыми поправками скорректирован ряд терминов, используемых в Законе СПб № 820-7:

- Понятие **«акцент (высотный)»** дополнено указанием на то, что суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади горизонтального сечения крыши здания, строения, сооружения; в понятие **«внешний облик здания, строения, сооружения»** включен соответствующий историческому архитектурному решению рисунок расстеловки заполнений оконных проемов, дверных и воротных (арочных) проемов дворовых фасадов исторических зданий, которые образуют ценную историческую среду кварталов; а понятие **«высота зданий, строений и сооружений»** изложено так, что наивысшей точкой здания, строения, сооружения является его соответствующий элемент – венчающий карниз, конёк крыши, акцент. Исключены из Закона СПб № 820-7 понятия «высота до карниза здания, строения», «участки с незавершенной средой».

- Изменению подверглись и общие положения режимов использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия: ранее установленное правило о применении более строгого режима использования земель в случае прохождения зон охраны по осям улиц (проспектов, шоссе, переулков, аллей, линий, дорог, лучей, колец), русел рек (каналов) на уличный фронт по обеим сторонам улиц, набережных рек, каналов утратило силу с принятием новой редакции Закона СПб № 820-7.

- Кроме того, внесены изменения в режимы использования земельных участков территорий, попадающих в зоны охраны, установленные Законом № 820-7:

Например, ранее в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку и визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств, допускалось только в случае если высота здания, формирующего внутриквартальную застройку, обеспечивала отсутствие его визуального восприятия с открытых городских пространств. С принятием новой редакции Закона СПб № 820-7 указанное правило для зоны ОЗРЗ-1 не распространяется на случаи, **если уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями.**

Это правило применяется также в зоне ОЗРЗ-1 для определения возможной высоты зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими и относящихся к внутриквартальной застройке -

* Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

** Закон Санкт-Петербурга от 29.07.2020 № 369-89 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

высота таких объектов не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим объектом капитального строительства, за исключением ситуации, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями.

Нами названы лишь примеры внесенных изменений, однако этим они не ограничиваются.

Рекомендуем ознакомиться отдельно применительно к каждой интересующей Вас территории с полной редакцией новых требований режимов использования земель в границах охранных зон, установленных Законом СПб № 820-7, для оценки юридических рисков применительно к Вашему объекту.

3. В период с 20 августа 2020 года по 31 декабря 2020 года в Санкт-Петербурге установлена возможность проведения общественных обсуждений при осуществлении градостроительной деятельности

Законом Санкт-Петербурга от 29.07.2020 N 387-92 внесены изменения в Закон Санкт-Петербурга от 5 июля 2006 года № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» (далее – Закон № 400-61) – на период до 31 декабря 2020 года установлена возможность проведения общественных обсуждений, а также уточнен порядок проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности.

При этом особо указано, что положения Закона № 400-61 в части порядка проведения общественных обсуждений применяются только в случае введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, когда проведение публичных и иных массовых мероприятий на территории Санкт-Петербурга запрещено.

Также установлено, что консультирование участников публичных слушаний по вопросам экспозиции в указанный период может осуществляться с использованием систем видео-конференц-связи; временно изменена частота консультирования посетителей экспозиции – ранее 2 раза в неделю, с 20 августа по 31 декабря 2020 года – не менее двух раз в каждом районе.

4. Расширен перечень областей, для которых утверждаются расчетные показатели обеспеченности и показатели доступности

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2020 № 552 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.06.2015 N 549» к ранее установленным областям, для которых должны были устанавливаться расчетные показатели обеспеченности и расчетные показатели доступности, добавлены: городской пассажирский транспорт, воздушный транспорт, водный транспорт, санаторно-курортное назначение, социальное обслуживание, погребение и похоронное дело, экономическое развитие территорий, охрана окружающей среды, общественное пространство.

5. Бизнес, пострадавший от коронавирусных ограничений, получил возможность оформить «арендные каникулы» не только по основному, но и по дополнительному ОКВЭД

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга внес изменения в ранее принятый им приказ от 03.04.2020 № 60-П, в соответствии с которым арендаторы городской недвижимости, пострадавшие от коронавирусных ограничений, вправе получить отсрочку по уплате арендных платежей по договорам аренды земельных участков, договорам аренды объектов нежилого фонда, договором на размещение нестационарных торговых объектов.

Согласно опубликованному приказу от 31.07.2020 № 118-П на оформление «арендных каникул» смогут претендовать предприниматели, у которых не только основной ОКВЭД, но и дополнительный ОКВЭД входит в перечень наиболее пострадавших отраслей экономики.

Таким образом, теперь те предприниматели, которые пострадали от коронавирусных ограничений, но чья фактическая деятельность не совпала с основным ОКВЭД и которые вынуждены были продолжать платить аренду, смогут оформить отсрочку и последующую беспроцентную рассрочку по уплате арендной платы.

Следует также отметить, что в Санкт-Петербурге пока так и не приняты какие-либо нормативно-правовые акты, регулирующие порядок реализации арендаторами права на продление договоров аренды нежилых помещений сроком до одного года и аренды земельных участков сроком на три года, которое им предоставлено в соответствии с ст. 19 Закона № 98-ФЗ от 01.04.2020.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.