

Информация для клиентов

В Москве утверждены Правила землепользования и застройки

МОСКВА

Алена Кучер
ankucher@debevoise.com

Вадим Коломников
vgkolomnikov@debevoise.com

Роман Садовский
rlsadovsky@debevoise.com

28 марта 2017 г. Постановлением Правительства г. Москвы были утверждены и вступили в силу¹ Правила землепользования и застройки г. Москвы («ПЗЗ»), которые были официально опубликованы 14 апреля 2017 г.² ПЗЗ оказывают важное влияние на рынок недвижимости, прежде всего на девелоперов и собственников объектов недвижимости, в связи с тем, что на ПЗЗ (наряду с Генеральным планом г. Москвы³) необходимо будет полагаться при реализации девелоперских проектов. ПЗЗ, в частности, устанавливают такие значимые показатели, как виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства (например предельное количество этажей и предельную высоту зданий, максимальный процент застройки) и т.д.

ИСТОРИЯ ПРИНЯТИЯ ПЗЗ

С 2014 г. в Градостроительном кодексе РФ («ГрК РФ») содержится положение, согласно которому правила землепользования и застройки в городах федерального значения утверждаются нормативными правовыми актами высших исполнительных органов государственной власти таких городов⁴.

¹ Согласно п. 5 ст. 20 Закона г. Москвы от 08 июля 2009 г. № 25 «О правовых актах города Москвы» постановления Правительства Москвы вступают в силу со дня их подписания, если иное не предусмотрено в самом постановлении Правительства Москвы.

² Официальный текст ПЗЗ и Постановления Правительства г. Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы» размещен на сайте Мэра Москвы <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/36260220/>.

³ Закон г. Москвы от 05 мая 2010 г. № 17 «О Генеральном плане города Москвы».

⁴ Ст. 32, 63 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.

Положения Градостроительного кодекса г. Москвы⁵ были приведены в соответствие с данной нормой, в связи с чем правила землепользования и застройки в г. Москве утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами Правительства Москвы.

В остальных субъектах РФ, не являющихся городами федерального значения, данный вопрос отнесен к полномочиям муниципальных законодательных, а не исполнительных органов власти. Различный порядок принятия правил землепользования и застройки в разных субъектах РФ был недавно предметом рассмотрения в Конституционном Суде РФ, который признал конституционность указанных выше положений федерального закона, наделяющих высшие исполнительные органы государственной власти городов федерального значения полномочиями по утверждению правил землепользования и застройки⁶.

Разработка ПЗЗ в г. Москве велась с 2009 г. В конце 2016 г. проект ПЗЗ был размещен на официальном информационном портале Москомархитектуры, и были назначены публичные слушания, которые проводились по административным округам столицы с декабря 2016 г. по март 2017 г. В соответствии с Законом о введении в действие ГрК РФ ПЗЗ должны были быть утверждены в г. Москве до 01 июля 2017 г., однако утверждение ПЗЗ произошло ранее установленного законом срока⁷.

СОДЕРЖАНИЕ, СТРУКТУРА ПЗЗ И ОХВАТЫВАЕМАЯ ИМИ ТЕРРИТОРИЯ

ПЗЗ включают в себя общую часть и территориальную часть, в которых содержится следующая информация:

- общая часть – текстовые материалы (общие положения, порядок применения ПЗЗ и внесения в них изменений);
- территориальная часть – текстовые и графические материалы (градостроительные регламенты, карты градостроительного зонирования).

⁵ Ст. 34 Закона г. Москвы от 25 июня 2008 г. № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы».

⁶ Постановление Конституционного Суда РФ от 28 марта 2017 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности ч. 4.1 ст. 63 ГрК РФ и ст. 23 ФЗ «О внесении изменений в КоАП РФ и отдельные законодательные акты РФ и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ в связи с уточнением полномочий государственных органов и муниципальных органов в части осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в связи с запросом Законодательного Собрания Санкт-Петербурга».

⁷ Ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Одной из самых важных составляющих ПЗЗ являются градостроительные регламенты соответствующих территориальных зон, устанавливаемых в отношении земельных участков и объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты, помимо прочего, включают в себя:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, в частности плотность застройки; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ПЗЗ распространяются на всю территорию г. Москвы, кроме территорий городских округов Троицк и Щербинка, а также территории инновационного центра «Сколково», для которых будут утверждены отдельные документы.

СООТНОШЕНИЕ ПЗЗ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ ПЛАНом ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

До утверждения ПЗЗ строительство объектов недвижимости на территории г. Москвы осуществлялось в соответствии с выдаваемым Москомархитектурой градостроительным планом земельного участка («ГПЗУ»), который относился к документации по планировке территории и определял, помимо прочего, виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства и допустимые параметры строительства на земельном участке.

С 01 июля 2017 г. ГПЗУ утрачивает статус документа по планировке территории и становится информационным документом в сфере градостроительства, т.е., по сути, выпиской из ПЗЗ⁸. Таким образом, в ГПЗУ, выдаваемый в отношении конкретного земельного участка, будет включаться информация из соответствующего градостроительного регламента, содержащегося в ПЗЗ. В ГрК РФ вводится специальная

⁸ Федеральный закон от 03 июля 2016 г. № 373-ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ, отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ».

статья 57.3, посвященная требованиям к ГПЗУ, в частности устанавливающая сведения, необходимые для включения в ГПЗУ. Срок действия ГПЗУ составляет 3 года. При этом ГПЗУ, выданный не ранее чем за 3 года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, является необходимым документом для получения разрешения на строительство (п. 2 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ).

ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ПЗЗ

В различные положения ПЗЗ могут вноситься изменения. Субъектами, которые могут инициировать внесение изменений в ПЗЗ, являются:

- федеральные органы исполнительной власти;
- Мосгордума, депутаты Мосгордумы, органы исполнительной власти города Москвы;
- органы местного самоуправления муниципальных образований;
- физические или юридические лица в инициативном порядке.

Применительно к физическим и юридическим лицам, они, по общему правилу, должны направить предложения о внесении изменений в различные положения ПЗЗ в Городскую комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы. В отношении испрашиваемых изменений проводятся публичные слушания (за исключением случаев, когда в соответствии с ПЗЗ и (или) законодательством проведение публичных слушаний не требуется). После проведения публичных слушаний Правительство Москвы может утвердить изменения к запрашиваемому положению ПЗЗ.

Таким образом, утвержденные в г. Москве ПЗЗ становятся одним из основных документов для реализации девелоперских проектов. ПЗЗ закрепляют уже существующие параметры застройки в г. Москве, а именно включают в себя ранее утверждённые и действующие ГПЗУ и проекты планировки территории.

На основе ПЗЗ будет скорректирован Генеральный план г. Москвы.

В случае если ПЗЗ не будут отвечать требованиям девелоперов при реализации строительных проектов, девелоперы смогут прибегнуть к процедуре изменения различных положений ПЗЗ для возможного установления необходимых параметров застройки.

* * *

Мы будем рады ответить на любые Ваши вопросы по данной тематике.