14 декабря 2015 года Правительство Российской Федерации внесло в Государственную Думу Российской Федерации предложения по внесению изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и иные нормативные правовые акты[[1]](#footnote-1), направленные **на кардинальное изменение регулирования сферы строительства и рынка недвижимости, которые подрывают гарантии частной собственности и принципиально повышают административное давление на бизнес.**

Среди основных поправок:

**- введение легитимной возможности беспрецедентного передела собственности на землю и иные объекты недвижимости в Российской Федерации** (через механизм изъятия для государственных или муниципальных нужд любых объектов недвижимости (в том числе квартир, жилых домов, гаражей, офисов и др.), находящихся в границах территории, подлежащей комплексному развитию, - такие границы **по своему усмотрению** устанавливает орган государственной власти или местного самоуправления);

- **замена публичных и прозрачных требований градостроительных регламентов к реализации инвестиционно-строительных проектов, устанавливаемых законом, на административные решения чиновников**.

**Отзыв Института экономики города**

**на поправки ко второму чтению проекта федерального закона**

**№ 778655-6 «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»,**

**принятому Государственной Думой в первом чтении**

**30 июня 2015 г.**

Институт экономики города рассмотрел проект поправок ко второму чтению проекта федерального закона № 778655-6 «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – поправки и законопроект соответственно) и сообщает следующее.

1. Понятие «комплексное развитие территории»[[2]](#footnote-2), предлагаемое поправками к абзацу 2 подпункта «в» пункта 1 статьи 1 законопроекта, не определяет полным и непротиворечевым образом содержание комплексного развития территории. С одной стороны, данное понятие включает в себя только два института – развитие застроенных территорий, комплексное освоение территории, уже урегулированные законодательством о градостроительной деятельности.

С другой стороны, указанное понятие в остальной части сформулировано таким образом, что, может быть применено практически к любому процессу строительства, реконструкции.

2. Согласно поправкам к подпункту «ж» пункта 13 статьи 1 законопроекта (часть 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в предлагаемой поправками к законопроекту редакции) документация по планировке территории для комплексного развития территории может утверждаться «на основании» правил землепользования и застройки, а не «в соответствии» с ними, что позволяет утверждать документацию по планировке территории, не соответствующую правилам землепользования и застройки.

3. Поправками к подпунктам «а», «б» пункта 15 статьи 1 законопроекта предлагается изменить перечень объектов, расположенных на территории, в отношении которой может быть принято решение о развитии, включив в него «иные объекты, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов», а также исключив «иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту» (часть 4 статьи 461 ГрК РФ в действующей редакции). Предлагаемые изменения необоснованно сужают область применения института развития застроенных территорий за счет исключения объектов, не соответствующих градостроительному регламенту. При этом смысл нового понятия объектов, обеспечивающих исключительно функционирование многоквартирных домов, поправкам к законопроекту не определен.

4. Согласно поправкам к пункту 21 статьи 1 законопроекта предлагается дополнить ГрК РФ статьей 469, регулирующей содержание нового института комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости. К предлагаемым изменениям имеются следующие замечания:

а) поправками практически не определены критерии территории, подлежащей такому комплексному развитию, поскольку частью 2 статьи 469 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции установлено, что «комплексному развитию в порядке, установленном настоящей статьей, подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, собственности граждан и юридических лиц». Таким образом, такому комплексному развитию может подлежать фактически любая территория в любых границах;

б) поправками недостаточно полно урегулирован порядок принятия решения о комплексном развитии территории и его реализации правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (далее также – правообладатели).

Статья 469 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции не устанавливает необходимости заключения такого соглашения всеми правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах подлежащей развитию территории. Так, согласно части 3 статьи 469 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции, комплексное развитие территории «осуществляется **одним** или несколькими собственниками земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах подлежащей развитию территории, лицами, которым предоставлены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах подлежащей развитию территории, на основании соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории (далее в настоящей статье - соглашение), заключаемого правообладателями».

Таким образом, решение о комплексном развитии территории может быть принято, и его реализация может быть осуществлена одним или двумя правообладателями, с которым (которыми) в соответствии с частью 12 статьи 469 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции органом местного самоуправления и осуществляется в дальнейшем заключение договора о комплексном развитии территории без проведения аукциона на право его заключения.

При этом поправками к законопроекту не урегулированы статус, обязанности и права правообладателей, отказавшихся от подписания соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории и договора о комплексном развитии территории (в числе которых в соответствии с поправками к законопроекту могут оказаться все такие правообладатели, кроме одного, заключившего с органом местной власти договора о комплексном развитии территории без проведения аукциона), кроме возможности изъятия у таких правообладателей недвижимого имущества, предлагаемого статьей 4612 ГрК РФ в редакции поправок к законопроекту.

Таким образом, поправками к законопроекту предлагается схема осуществления комплексного развития территории, в том числе на земельных участках, находящихся в частной собственности, при которой комплексное развитие может быть инициирована одним правообладателем без учета мнения других правообладателей, с которым без аукциона заключается договор о комплексном развитии территории. Данная схема, по своей сути, имеет высокие коррупционные риски, а также противоречит смыслу статьи 35 Конституции Российской Федерации, гарантирующей защиту права частной собственности;

в) согласно пункту 1 части 15 статьи 469 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции на орган местного самоуправления согласно договору о комплексном развитии территории может быть возложено обязательство по изменению видов разрешенного использования земельных участков, которое не входит в состав полномочий органа местного самоуправления, заключающего такой договор.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7, подпунктом 10 пункта 9 статьи 3915 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) правообладатель земельного участка вправе самостоятельно определить вид разрешенного использования земельного участка из установленного градостроительным регламентом перечня. Лишь в случаях предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности конкретный вид разрешенного использования земельного участка может быть установлен органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставляющим такой земельный участок;[[3]](#footnote-3)

г) норма пункта 2 части 21 статьи 469 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции, согласно которой возможен односторонний отказ органа местного самоуправления от исполнения договора о комплексном развитии территории, порождает высокие риски неисполнения органами местного самоуправления своих обязательств по договору о комплексном развитии территории в связи с отсутствием их подтверждения в местном бюджете.[[4]](#footnote-4)

5. Поправками к пункту 21 статьи 1 законопроекта также предлагается дополнить ГрК РФ статьей 4610, регулирующей содержание нового института комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления.

К предлагаемым изменениям имеются следующие замечания:

а) пунктом 2 части 2 статьи 4610 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции в качестве одного из критериев определения территории, подлежащей такому комплексному развитию, установлено расположение не менее чем на 50 процентах такой территории «объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления».

Во-первых, при отсутствии в поправках к законопроекту четких правил установления границ территории, подлежащей комплексному развитию, следует установить хотя бы порядок определения указанных 50 процентов.

Во-вторых, следует учитывать, что принятие муниципальных адресных программ, предусматривающих снос и реконструкцию нежилых объектов капитального строительства, в настоящее время возможно лишь в отношении нежилых объектов, находящихся в муниципальной собственности, а также в отношении объектов социальной и транспортной инфраструктуры (часть 3, пункт 4 части 6 статьи 21 Бюджетного кодекса Российской Федерации).

Кроме того, формулировка части 2 статьи 4610 не позволяет с точностью установить - должно ли быть занято 50 процентов территории комплексного развития всеми объектами, перечисленными в указанной части, или любым видом из них;

б) как указывалось выше, пунктом 2 части 2 статьи 4610 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции в качестве критериев определения территории, подлежащей такому комплексному развитию, установлено расположение не менее чем на 50 процентах такой территории различного вида объектов. При этом на оставшейся части территории, подлежащей такому комплексному развитию, могут располагаться объекты, не подпадающие под вышеуказанные критерии (далее также - объекты «добросовестных» собственников). Таким образом, в состав территории, подлежащей развитию, включаются объекты «добросовестных» собственников, которые в дальнейшем согласно статье 4612 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции могут быть изъяты. Защиту прав таких собственников поправки к законопроекту не предусматривают;

в) согласно части 5 статьи 4610 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции «комплексному развитию в порядке, установленном настоящей статьей, подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, собственности граждан и юридических лиц».

Таким образом, поправками к законопроекту предлагается схема осуществления комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления, в том числе на земельных участках, находящихся в частной собственности, при которой комплексное развитие может быть инициировано органом местного самоуправления без учета мнения правообладателей, а также реализовано победителем аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории. При этом в дальнейшем возможно изъятие объектов недвижимости по решению органа местного самоуправления, предлагаемого статьей 4612 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции. Данная схема, по своей сути, имеет высокие коррупционные риски, а также противоречит смыслу статьи 35 Конституции Российской Федерации, гарантирующей защиту права частной собственности.

6. Поправки к пункту 21 статьи 1 законопроекта регулируют порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории (статья 4611 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции). С учетом определения комплексного развития территории, предлагаемого в поправках к абзацу 2 подпункта «в» пункта 1 статьи 1 законопроекта, включающего в себя институты развития застроенной территории и комплексного освоения территории, возникает противоречие со статьями 463,467 ГрК РФ в действующей редакции, также регулирующими порядок организации и проведения аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории и договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

7. Поправками к пункту 21 статьи 1 законопроекта также предлагается дополнить ГрК РФ статьей 4612, регулирующей особенности изъятия земельных участков (или) расположенных на них объектов недвижимости в целях комплексного развития территории.

К предлагаемым изменениям имеются следующие замечания:

а) для государственных или муниципальных нужд могут быть изъяты любые земельные участки, иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории развития, в том числе не только недвижимость, на месте которой планируется разместить новые объекты. Данное положение в совокупности с возможностью включения в состав территории, подлежащей развитию, объектов «добросовестных» собственников, может привести к беспрецедентному нарушению прав собственности и новому переделу собственности на территории Российской Федерации;

б) частью 9 статьи 4612 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции предлагаются революционные новеллы как в части правил вступления в силу судебных решений об изъятии имущества, согласно которым «решение суда об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимости в целях комплексного развития территории подлежит немедленному исполнению», так и в части ограничения прав лиц на оспаривание судебных решений, согласно которому «решение суда об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, изымаемых для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории может быть оспорено в части размера компенсации за изъятые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества».

Таким образом, поправками к законопроекту предлагается схема, при которой судебным решением, подлежащим немедленному исполнению, лицо лишается своей собственности без возможности оспорить такое лишение;

в) в целом установление особенностей изъятия объектов недвижимости для государственных, муниципальных нужд в ГрК РФ, а не в ЗК РФ, не способствует защите прав собственников при применении такого исключительного института как изъятие.

8. Поправки к законопроекту также содержат ряд новелл в отношении института градостроительного зонирования, к которым имеются следующие замечания:

а) поправками к законопроекту создаются противоречия с ЗК РФ и противоречия внутри ГрК РФ – противоречия, относящиеся к основам правового режима использования земельных участков и праву выбора застройщиков возможностей строительства в рамках такого правового режима.

С одной стороны, согласно действующему законодательству о градостроительной деятельности:

 - основа правового режима использования земельного участка определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (далее - ПЗЗ)[[5]](#footnote-5);

- градостроительный регламент включает виды разрешенного использования земельных участков (пункт 3 статьи 85 ЗК РФ) и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции (подпункт 3 пункта 8 и подпункт 4 пункта 21 статьи 3911 ЗК РФ). ГрК РФ упоминается также ограничения использования земельных участков, установленные зонами с особыми условиями использования территорий (пункт 3 части 6 статьи 30 ГрК РФ);

- застройщикам дано право выбора возможностей строительства в рамках градостроительных регламентов[[6]](#footnote-6).

Поправками к абзацу 2 подпункта «а» пункта 24 статьи 1 законопроекта (часть 1 статьи 51 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции) вводится новый термин «требования к застройке», содержание которого не раскрывается.[[7]](#footnote-7)

При этом поправками к пункту 30 статьи 1 законопроекта (абзац 2 части 7 статьи 572 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции) установлено, что «требования к застройке» определены в ПЗЗ, что не соответствует действительности. Кроме того, поправками к законопроекту не упраздняются и предельные параметры разрешенного строительства, создает дополнительные противоречия с ЗК РФ и ГрК РФ[[8]](#footnote-8);

Таким образом, «требования к застройке», в логике предлагаемых поправок, являются требованиями со стороны органов власти к застройщикам, устраняющими право выбора застройщиками возможностей строительства в рамках градостроительных регламентов. При отсутствии определения термина «требования к застройке», а также описания формализованных процедур установления таких требований, «требования к застройке» могут устанавливаться по усмотрению соответствующего должностного лица.

Коррупционность данной ситуации повышается и с учетом поправок к пункту 30 статьи 1 законопроекта (пункт 15 части 4 статьи 572 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции), согласно которым состав информации, содержащейся в градостроительных планах земельных участков (далее – ГПЗУ) расширен за счет включения в ГПЗУ «иной информации … об ограничениях использования земельного участка»;

б) согласно поправкам к пункту 7 статьи 1 законопроекта (часть 51 статьи 30 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции) на карте градостроительного зонирования отображаются границы территорий, для которых предусматривается комплексное развитие.

Данная норма смешивает два института, предназначенных для разных целей. Институт градостроительного зонирования – это способ установления правового режима впредь до внесения изменений в ПЗЗ без привязки к конкретному времени выполнения конкретных действий, сроки выполнения которых заведомо не могут быть известны и должны определяться при необходимости по особым процедурам, а институт комплексного развития - это способ указания на планируемые конкретные действия в конкретные периоды времени. Подобные изменения - это создание оснований для конфликтов в процессе правоприменения.

Более того, указанной нормой создаются следующие проблемы в отношении правового статуса границ территорий комплексного освоения, которые предлагается фиксировать на карте градостроительного зонирования:

- в отношении территорий, для освоения (развития) которых уже заключены соответствующие договоры, фиксация границ не имеет правового смысла;

- фиксация же границ территорий, в отношении которых соответствующие договоры ещё не заключены, должна происходить на стадии подготовки соответствующих градостроительных документов на основе и в соответствии с ПЗЗ (в части установленного посредством ПЗЗ правового режима использования земельных участков);

в) согласно поправкам к пункту 8 статьи 1 законопроекта (части 4 и 41 статьи 37 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции)[[9]](#footnote-9) при подготовке документации по планировке территории (далее - ДПТ) допускается, в противоречие ПЗЗ, изменений вида разрешенного использования земельных участков. Соответственно, в отношении таких земельных участков автоматически прекращают свое действие ранее утвержденные ПЗЗ. При этом такая смена правового режима земельных участков при утверждении ДПТ не предусматривает предоставление правообладателям таких земельных участков каких-либо компенсаций;

г) формулировка поправок к подпункту «б» пункта 23 статьи 1 законопроекта (часть 11 статьи 48 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции) позволяет считать, что проектная документация не должна соответствовать правовому режиму использования земельного участка, определенному градостроительным регламентом в составе ПЗЗ[[10]](#footnote-10);

д) поправками к пункту 30 статьи 1 законопроекта (часть 10 статьи 572 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции) установлено, что «в градостроительном плане земельного участка с продленным сроком действия сохраняется указанная в нем информация без изменений». Существование информации без изменений – это допущение противоречия с ПЗЗ, не соответствовать ПЗЗ может либо та часть ГПЗУ, которая не определяет правового режима использования земельного участка, установленного градостроительными регламентами в составе ПЗЗ (например, технические условия), либо та часть ГПЗУ, которая определяет правовой режим использования земельного участка, но в отношении которой в законодательстве содержится специальная оговорка о возможности такого несоответствия (такой оговорки поправки не содержат). Поскольку за период действия ГПЗУ, особенно с продленным сроком действия, может быть изменен правовой режим использования земельного участка (посредством внесения изменений в ПЗЗ), то автоматически ГПЗУ продлеваться не может.

9. Поправки к законопроекту также содержат следующие деструктивные новеллы в отношении института планировки территории:

а) согласно поправкам к пункту 11 статьи 1 законопроекта (часть 1 статьи 42 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции)[[11]](#footnote-11), в проектах планировки территории устанавливаются «границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства». Однако, такие границы необходимо устанавливать на этапе подготовки документов территориального планирования. На стадии планировки территории необходимо определять границы конкретных земельных участков размещения объектов капитального строительства;

б) поправки к пункту 11 статьи 1 законопроекта (пункт 4 части 3 статьи 42 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции) не регулируют следующих вопросов в отношении «очередности планируемого развития элементов планировочной структуры»:

- кто является субъектом, ответственным за обеспечение указанной очерёдности;

- посредством каких процедур такая ответственность должна обеспечиваться;

- какие правовые последствия установлены за необеспечение указанной очередности;

в) поправки к пункту 11 статьи 1 законопроекта (статья 43 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции)[[12]](#footnote-12) не содержат обязательного требования по образованию границ земельных участков (в том числе, границ земельных участков существующих многоквартирных домов) при подготовке проекта планировки территории. Соответственно, предлагается упразднить публичные слушания при образовании земельных участков многоквартирных домов (далее – МКД) в сложившейся застройке, а также дать органам власти правовую возможность по своему собственному усмотрению выделять границы земельных участков МКД в размерах «меньше минимального» - например, по контуру таких домов;

г) согласно формулировке поправок к подпункту «а» пункта 24 статьи 1 законопроекта (часть 1 статьи 51 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции)[[13]](#footnote-13) проектная документация в любом случае, в том числе для нелинейных объектов, должна соответствовать проекту планировки территории и проекту межевания территории. Отсутствие проекта планировки территории и проекта межевания территории, согласно поправкам, может использоваться либо как формальное основание для отказа в выдаче разрешения на строительство, либо как предлог для понуждения застройщика выполнить документацию по планировке территории, которую обязана выполнять публичная власть;

д) согласно поправкам к пункту 31 статьи 1 законопроекта (статья 59 ГрК РФ в предлагаемой поправками к законопроекту редакции) Российская Федерация и субъекты Российской Федерации не несут ответственности за утвержденные государством документы территориального планирования и документацию по планировке территорий. Указанный вид ответственности возложен лишь на органы местного самоуправления.

На основании вышеизложенного считаем, что рассматриваемый законопроект с учетом поправок Правительства Российской Федерации ко второму чтению имеет, с одной стороны, существенные риски нарушения прав собственности на недвижимость граждан и юридических лиц, повышения уровня коррупции при принятии соответствующих градостроительных решений, а с другой – не будет способствовать преобразованию территорий российских городов ни с точки зрения формирования качественной городской среды, ни с точки зрения повышения инвестиционной активности на рынке застройки.

1. См. поправки ко второму чтению проекта федерального закона № 778655-6 «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», принятому Государственной Думой в первом чтении 30 июня 2015 г. на сайте Государственной Думы Российской Федерации [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=778655-6](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28Spravka%29?OpenAgent&RN=778655-6) [↑](#footnote-ref-1)
2. *«Комплексное развитие территории – градостроительная деятельность (развитие застроенных территорий, комплексное освоение территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса), осуществляемая в виде строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для обеспечения их функционирования объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в целях наиболее эффективного использования территории.».* [↑](#footnote-ref-2)
3. Аналогичное изменение предлагается поправками к законопроекту в пункте 1 части 12 статьи 4610. [↑](#footnote-ref-3)
4. Аналогичное изменение предлагается поправками к законопроекту в пункте 2 части 17 статьи 4610. [↑](#footnote-ref-4)
5. Абзац 3 пункта 2 статьи 85 ЗК РФ: «*Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков…»*. [↑](#footnote-ref-5)
6. См. пункт 3 статьи 85 ЗК РФ, пункты 3, 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ. [↑](#footnote-ref-6)
7. *«**Разрешение* *на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации виду разрешенного использования земельного участка и требованиям к его застройке, проекту планировки территории и проекту межевания территории и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.».* [↑](#footnote-ref-7)
8. Противоречия с пунктами 2 и 3 статьи 85, подпунктом 4 пункта 21 статьи 3911 ЗК РФ; противоречия с пунктами 3, 4 части 1 статьи 30, частью 1 статьи 36 ГрК РФ. [↑](#footnote-ref-8)
9. *«Виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для строительства (реконструкции) и эксплуатации объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, отраженных на соответствующих схемах территориального планирования и генеральных планах городских округов и поселений, расположенных в границах зон планируемого размещения таких объектов, могут определяться при подготовке документации по планировке территории. В таком случае последующее изменение вида разрешенного использования указанных земельных участков допускается только путем внесения изменений в утвержденную документацию по планировке территории».* [↑](#footnote-ref-9)
10. «*Подготовка проектной документации* *осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), материалов и результатов инженерных изысканий, проекта планировки территории (за исключением случаев, при которых подготовка такого проекта не требуется или не осуществляется) в соответствии с требованиями технических регламентов, сводами правил, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с учетом информации, указанной в градостроительном плане земельного участка.»*. [↑](#footnote-ref-10)
11. «*Подготовка проектов планировки территории осуществляется для установления границ элементов планировочной структуры, в том числе границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, характеристик и очередности планируемого развития элементов планировочной структуры*». [↑](#footnote-ref-11)
12. «*В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа, публичные слушания не проводятся.»*. [↑](#footnote-ref-12)
13. *«**Разрешение* *на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации виду разрешенного использования земельного участка и требованиям к его застройке, проекту планировки территории и проекту межевания территории и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.».* [↑](#footnote-ref-13)