

Фонд «Институт экономики города»

Оценка новых изменений Градостроительного кодекса Российской Федерации

2 августа официально опубликован Федеральный закон от 2 августа 2019 года № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 283-ФЗ).¹

На этапе принятия указанного Федерального закона из него были исключены нормы о принудительном изъятии жилых помещений в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными, при реализации проектов по развитию застроенных территорий, которые были в законопроекте, представленном Правительством Российской Федерации на рассмотрение в Государственную Думу. Считаем такое изменение обоснованным и правильным, поскольку вопрос согласования публичных и частных интересов при реализации таких проектов требует серьезной дальнейшей проработки и должен быть основан на базовых принципах защиты имущественных и жилищных прав граждан.

Однако, по нашему мнению, текст Федерального закона № 283-ФЗ не свободен от ряда других серьезных недостатков.

1. Федеральным законом № 283-ФЗ в два раза увеличен срок принятия решения об изъятии недвижимости в утвержденных границах зон размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения: с 3 до 6 лет (часть 12^б статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) в редакции законопроекта). Следует заметить, что недвижимость, попадающая в границы зон размещения указанных объектов, подлежит значительному обременению в связи с возможностью резервирования земель в таких границах и дальнейшего изъятия недвижимости в этих границах для

¹ <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201908020056>

публичных нужд. Теперь в течение 6 лет собственники недвижимости будут находиться в состоянии неопределенности. Представляется, что для принятия публичной властью решения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд установлен слишком большой срок, что может говорить о низкой эффективности и скорости принятия и реализации административных решений.

2. Федеральным законом № 283-ФЗ внесен целый ряд изменений, направленных на ограничение общественных обсуждений, публичных слушаний:

1) отменяется проведение публичных слушаний:

а) для «однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

б) при получении разрешения на отклонения от предельных параметров – при «однократном изменении одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов»;

в) в случае подготовки в виде отдельного документа проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории²;

2) сокращается продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки с 2 –

² За исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

4 месяцев до 1 - 3 месяцев со дня опубликования такого проекта (поправка в часть 13 статьи 31 ГрК РФ).

Во-первых, представляется, что данные изменения противоречат цели увеличения доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30 процентов, которая поставлена в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и, соответственно, в национальном проекте «Жилье и городская среда». А во-вторых, такие изменения только расширяют зону возможных градостроительных конфликтов, которые можно было бы заранее выявить и предотвратить в рамках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

3. Федеральным законом № 283-ФЗ изменено очень важно градостроительное понятие «красные линии» (пункт 11 статьи 1 ГрК РФ) .

Ранее красными линиями обозначались:

1) границы территорий общего пользования (то есть территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц и которые, в связи с этим, находятся в публичной собственности и не могут быть переданы в частную собственность);

2) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Теперь второй случай установления красных линий (для линейных объектов) исключен. Данное предложение понижает уровень защищенности частной собственности от произвольного изъятия, поскольку по красным линиям линейных объектов в том числе определяются границы изъятия объектов недвижимости для государственных, муниципальных нужд. В результате образовался правовой пробел, который необходимо исключить. Более рациональным было бы предусмотреть особенности установления красных линий линейных объектов, которые должны совпадать с границами

сервитута для размещения линейного объекта и границами зоны охраны линейного объекта.

Кроме того, в новой редакции понятия «красные линии» теперь предусмотрено, что красные линии подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. Возникает естественный вопрос: каким документом и как должны устанавливаться красные линии в случаях, когда разработка документации по планировке территории не требуется. Например, в пункте 5 части 2 статьи 41 ГрК РФ установлено, что Правительством Российской Федерации могут быть установлены случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.