

Потенциал развития территорий

29.07.2016

Вовлечение в оборот земель бывших промышленных зон – один из важнейших резервов развития жилищного строительства.

Принятый недавно Государственной Думой и подписанный президентом закон создает необходимые предпосылки для комплексного освоения территорий в границах городов. Это напрямую касается крупнейших российских мегаполисов и, прежде всего, Москвы.

За первое полугодие 2016 года на производственно-коммунальных территориях (ПКТ) столицы было введено 29 объектов недвижимости общей площадью около 740 тыс. кв. м. Это составляет 15 % от общего ввода недвижимости в Москве. А всего по итогам 2016 года городские власти ожидают, что ввод недвижимости на ПКТ составит не менее 2 млн. кв. м недвижимости.

О том, как идет освоение бывших промзон в столице и как повлияет на этот процесс новый закон, в интервью «Строительной газете» рассказал глава Департамента градостроительной политики Москвы Сергей ЛЁВКИН.

«СГ»: Сергей Иванович, что нового принесет федеральный закон о развитии промзон?

Сергей Лёвкин: Закон №373-ФЗ, подписанный президентом России 3 июля, в части ключевых нововведений вступает в силу с 1 января 2017 года. Первоначальное наименование закона, связанное с особенностями развития промышленных зон и, соответственно, его содержание в ходе рассмотрения в Государственной Думе претерпели существенные изменения. Принятый документ дополняет Градостроительный кодекс РФ, иные законы новыми универсальными правовыми нормами, регулирующими развитие территорий любого функционального назначения. Поэтому называть его законом о развитии промышленных территорий не вполне корректно. В настоящее время для практического использования в Москве мы прорабатываем все нововведения, установленные законом, и о некоторых из них, в том числе универсальных нормах, дополняющих Градостроительный кодекс и регулирующих развитие территорий, необходимо рассказать.

Во-первых, закон ввел новое определение – «деятельность по комплексному и устойчивому развитию территорий», которое дополняет и конкретизирует уже имеющееся в Градостроительном кодексе определение «градостроительная деятельность». Ключевыми здесь являются слова «комплексное» и «устойчивое». «Комплексное» означает, что градостроительная деятельность должна включать в себя не только размещение объектов жилого, производственного, общественно-делового назначения, но также и объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. А «устойчивое» подразумевает сохранение положительных эффектов от размещаемых объектов для создания комфортной и безопасной среды, не только на дату их ввода в эксплуатацию, но и на период «жизненного цикла» таких объектов.

Во-вторых, существенные изменения коснулись норм, регулирующих содержание и подготовку документации по планировке территорий. С 1 января 2017 года к документации по планировке будут относиться проект планировки территории и проект межевания территории. А градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) с 1 января 2017 года перестает быть видом документации по планировке, он лишь содержит установленную законом информацию, необходимую владельцу такого участка для архитектурно-строительного проектирования и строительства объекта на своем участке. Законом предусмотрены переходные положения, связанные с использованием ГПЗУ, выданных до вступления в силу закона. Информация, указанная в таких ГПЗУ, сохраняет свою актуальность в соответствии с установленным сроком - не менее 3-х и не более 8-ми лет со дня вступления в силу обсуждаемого закона.

Еще одной важной новацией становится перенос предельного срока утверждения Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на 1 июля 2017 года. Это позволит, например, Москве качественнее проработать содержание этого ключевого документа, поскольку содержание ПЗЗ было законом дополнено необходимостью обязательного установления и указания на картах градостроительного зонирования территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по «комплексному и устойчивому развитию территорий». Кроме того, теперь во всех градостроительных регламентах, утверждаемых ПЗЗ, где в территориальной зоне предусматривается осуществление деятельности по «комплексному и устойчивому развитию территорий», должны быть указаны расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели транспортной доступности указанных объектов для населения.

«СГ»: Коснется ли новый закон правовых схем развития территорий на основании договоров?

Сергей Лёвкин: Это содержится в четвертом блоке новаций. В дополнение к уже существующим в

Градостроительном кодексе четырьмя правовыми схемами развития территорий на основании договоров: развития застроенной территории; комплексного освоения территории; освоения территории в целях строительства жилья экономического класса и комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, статьями 46.9 – 46.11 о комплексном развитии территорий вводятся еще две новые схемы. Пятая правовая схема вводится статьей 46.9, которая содержит нормы, регулирующие комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. По этой схеме, в случае принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории. После заключения соглашения комплексное развитие территории осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с этими правообладателями.

«СГ»: В каких случаях решение о комплексном развитии территории может инициировать орган местного самоуправления?

Сергей Лёвкин: Нормы, регулирующие комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления, содержатся в статье 46.10. Такое решение принимается уполномоченным органом местного самоуправления при наличии ПЗЗ, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию при условиях, когда не менее 50 процентов от общей площади, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, занимают участки, на которых расположены объекты, признанные аварийными и подлежащими сносу, или снос либо реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ. Кроме того, решения могут приниматься относительно участков, виды разрешенного использования которых и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного, установленным ПЗЗ, либо на которых расположены объекты, признанные самовольными постройками. Договор о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления заключается уполномоченным органом с победителем открытого аукциона на право заключить договор о комплексном развитии территории. Изъятие земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей в целях комплексного развития осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством.

Владимир ТЕН, "Строительная газета"

Адрес страницы: <http://msi.mos.ru/presscenter/news/detail/3439057.html>

[ГБУ «Мосстройинформ»](#)