

ИЗМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА

Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ
«О внесении изменений в Земельный кодекс
Российской Федерации и отдельные
законодательные акты Российской Федерации»
с 01.03.2015

СТАТЬЯ 41. НАЗНАЧЕНИЕ И ВИДЫ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

- 3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.
- 6. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

2

Статья 43. Проекты межевания территорий

- 2. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
- 3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.
- 4. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

3

Статья 43. Проекты межевания территорий

- 4.2. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, **местоположение границ земельных участков в соответствии с таким проектом межевания должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.**

4

Статья 43. Проекты межевания территорий

- 5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:
 - 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
 - 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
 - 3) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
 - 4) - 5) утратили силу с 1 марта 2015 года:
 - 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
 - 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

5

Статья 43. Проекты межевания территорий

- 5.2. В проекте межевания территории также должны быть указаны:
 - 1) площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;
 - 2) образуемые земельные участки, которые после образования **будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;**
 - 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Кодексом.

6

Статья 45. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

- 8.1. Подготовка документации по планировке территории в границах соответствующей территории (проекта планировки соответствующей территории и (или) проекта межевания соответствующей территории) осуществляется или обеспечивается:
 - лицами, с которыми заключен договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории;
 - некоммерческой организацией, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, - в отношении земельного участка, предоставленного указанной некоммерческой организацией;
 - юридическим лицом в отношении земельного участка, предоставленного для ведения дачного хозяйства этому юридическому лицу.
- 12.3. Документация по планировке территории, подготовленная применительно к землям лесного фонда, до ее утверждения подлежит согласованию с органами государственной власти, осуществляющими предоставление лесных участков в границах земель лесного фонда.

7

Статья 46. Особенности подготовки документации по планировке территории на основании решения ОМСУ поселения или городского округа

- 1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается ОМСУ поселения или городского округа
 - по инициативе указанных органов
либо
- на основании предложений физических или юридических лиц.

8

Статья 46. Особенности подготовки документации по планировке территории

- 1.1. В случае подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в части 8.1 статьи 45 Кодекса, принятие ОМСУ решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.
- Подготовка этой документации, а также ее утверждение ОМСУ поселения, городского округа осуществляется в порядке, установленном для документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решения органа местного самоуправления поселения, органа местного самоуправления городского округа.

9

Статья 46. Особенности подготовки документации по планировке территории

- 5.1. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории **не проводятся**, если они подготовлены в отношении:
 - 1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;
 - 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
 - 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

10

Статья 46.1. Развитие застроенных территорий

- 1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.
- 2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа по инициативе
 - органа государственной власти субъекта Российской Федерации,
 - органа местного самоуправления,
 - физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

11

Статья 46.2. Договор о развитии застроенной территории

- 2. Договор заключается органом местного самоуправления, принявшим решение о развитии застроенной территории, с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 17.2, 17.3, 25 и 28 статьи 46.3 Кодекса.

12

Статья 46.2. Договор о развитии застроенной территории

- 3. Существенными условиями договора являются:
 - 3) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, **подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории**, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); **максимальные сроки подготовки таких документов;**
 - 5) **обязательство ОМСУ** обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа **строительство и (или) реконструкцию за границами земельного участка или земельных участков, в отношении которых заключен договор, объектов коммунальной инфраструктуры**, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах таких земельных участков к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таких земельных участках; **максимальные сроки выполнения** указанного обязательства.

13

Статья 46.2. Договор о развитии застроенной территории

- 7) **обязательство органа местного самоуправления утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории**, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); **максимальные сроки выполнения указанного обязательства;**
- 9) обязательство ОМСУ после выполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных пунктами 3 - 5 настоящей части, **предоставить указанному лицу без проведения торгов ... для строительства в границах застроенной территории**, в отношении которой принято решение о развитии, **земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственной собственности на которые не разграничена** (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; **максимальные сроки выполнения** указанного обязательства. Договором может быть предусмотрено предоставление таких земельных участков **по мере выполнения обязательств**, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей части;

14

Статья 46.4. Договор о комплексном освоении территории

- 1. **Комплексное освоение территории включает в себя**
 - подготовку документации по планировке территории;
 - образование земельных участков в границах данной территории;
 - строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.
- 2. Договор комплексного освоения территории заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставляющими земельный участок для комплексного освоения территории, и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, или юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником.

15

Статья 46.4. Договор о комплексном освоении территории

- 3. По договору о комплексном освоении территории одна сторона в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязуется выполнить обязательства, предусмотренные пунктами 2 - 4 и 7 части 5 статьи, а другая сторона (исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств в соответствии с пунктами 5 и 7 части 5 настоящей статьи.
- Договором также предусматривается выполнение одной из сторон в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязательств, предусмотренных пунктом 6 части 5 настоящей статьи, в том числе на условиях, указанных в пункте 2 части 6 настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 6 настоящей статьи.

16

Статья 46.4. Договор о комплексном освоении территории

- 4. Комплексное освоение территории осуществляется в границах
 - земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или
 - земельных участков, образованных из такого земельного участка.
- 5. Условиями договора о комплексном освоении территории являются:
 - 1) **сведения о земельном участке**, составляющем территорию, в отношении которой заключается договор (*кадастровый номер земельного участка, его площадь, местоположение*);
 - 2) **обязательство лица**, заключившего договор с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, **подготовить проект планировки территории и проект межевания территории**; **максимальные сроки подготовки** этих документов;

17

Статья 46.4. Договор о комплексном освоении территории

- 3) **обязательство лица**, заключившего договор, **осуществить** на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, **предусмотренные договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению**, и сроки их осуществления;
- 4) **обязательство лица**, заключившего договор, **осуществить образование земельных участков из земельного участка**, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, **в соответствии с утвержденным проектом межевания территории**;
- 5) **обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить рассмотрение и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории** и **максимальные сроки выполнения** данного обязательства, если это входит в их компетенцию;

18

Статья 46.4. Договор о комплексном освоении территории

- 6) **обязательство сторон договора осуществить на земельном участке**, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, **строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур** в соответствии с проектом планировки территории; максимальные сроки выполнения данного обязательства;
- 7) **обязательство сторон договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиками** осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки;
- 8) срок действия договора;
- 9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора, в том числе обязательства, предусмотренного пунктом 7 настоящей части.

19

Статья 46.4. Договор о комплексном освоении территории

- 6. Договор может содержать:
 - 1) способы и размер обеспечения выполнения обязательств, вытекающих из договора;
 - 2) обязательство лица, заключившего договор, **передать в государственную или муниципальную собственность объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых осуществляется за счет средств этого лица**; перечень данных объектов и условий их передачи;
 - 3) обязательство лица, заключившего договор, **осуществить строительство объектов капитального строительства** наряду с указанными в пункте 6 части 5 настоящей статьи объектами в соответствии с утвержденным проектом планировки территории; максимальные сроки осуществления строительства;
 - 4) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной инфраструктуры за границами земельного участка, в отношении которого заключен договор, **необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границе такого земельного участка к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таком земельном участке**; максимальные сроки выполнения данного обязательства;
 - 5) иные условия.

20

Статья 46.4. Договор о комплексном освоении территории

- 7. Стороны договора в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории **обязаны заключить дополнительное соглашение к этому договору**, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.
- 8. Прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, **не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором**.
- 9. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда.

21

Статья 48. Архитектурно-строительное проектирование

- 9. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, **не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка**, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка **предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения** (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие
 - максимальную нагрузку,
 - срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,
 - срок действия технических условий и
 - информацию о плате за подключение (технологическое присоединение).
- Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, **в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона** по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка **направляют в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий**, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

22

Статья 48. Архитектурно-строительное проектирование

- 3.1. В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **предоставлен в аренду для комплексного освоения территории, выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства - многоквартирных домов** в границах данной территории допускается **только после образования земельных участков из такого земельного участка** в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории.

23