



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 734-85-80, факс (495) 734-85-90
www.minstroyrf.ru

03.11.2015 № 35612-01/09

На № _____ от _____

Администрация

города Магнитогорска
Челябинской области

455044, Челябинская обл.,
г. Магнитогорск,
проспект Ленина, д. 72

О градостроительном плане земельного участка
для линейных объектов

На письмо Администрации г. Магнитогорска
от 9 октября 2015 г. № ОДП 54/6163

Департамент градостроительного зонирования и планировки территорий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел указанное письмо по вопросу предоставления градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ) для строительства, реконструкции линейных объектов и сообщает следующее.

В письме Минстроя России от 24 февраля 2015 г. № 4729-ЮР/09 приведен исчерпывающий анализ норм Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №191-ФЗ), из которого следует, что часть 4 статьи 4 Федерального закона № 191-ФЗ распространяется на случаи получения градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ) (а также разработки проектной документации для строительства/реконструкции линейных объектов) до дня вступления в силу Федерального закона от 20 марта 2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования» (далее – Федеральный закон № 41-ФЗ).

Федеральным законом №41-ФЗ в часть 11 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) было внесено уточнение, согласно которому подготовка проектной документации для строительства/реконструкции линейного объекта должна осуществляться на основании проектов планировки территории (далее – ППТ) и проектов

межевания территории (далее - ПМТ), а не на основании ГПЗУ. Отлагательной нормы, позволяющей осуществлять подготовку проектной документации для строительства/реконструкции линейных объектов на основании ГПЗУ законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

Кроме того, частью 1 статьи 44 ГрК РФ установлено, что подготовка ГПЗУ осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам. Таким образом, в отношении земельных участков, предназначенных для строительства/реконструкции линейных объектов, подготовка ГПЗУ не осуществляется.

Вместе с тем, в связи с изменениями в Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ), внесенными Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», образование земельных участков для размещения линейных объектов осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным ПМТ.

Также, Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» изменен порядок изъятия земельных участков: изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования (далее – ДТП) и утвержденными ППТ.

Таким образом, по действующему законодательству без ДТП невозможно осуществить не только разработку проектной документации линейного объекта, получить для его реконструкции/строительства разрешение, но и оформить правоустанавливающие документы на земельные участки в случае если размещение такого объекта требует образования земельных участков и (или) их изъятия для государственных или муниципальных нужд.

Сложно представить ситуацию, при которой для строительства линейного объекта не потребуется образование земельных участков.

Также отмечается, что без наличия правоустанавливающих документов не допускается осуществлять проектирование объектов капитального строительства, а также выдавать разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию. Эти положения содержатся в действующих ЗК РФ и ГрК РФ.

Таким образом:

- в соответствии с частью 1 статьи 44 ГрК РФ нельзя подготавливать ГПЗУ для земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов;
- в соответствии с частью 11 статьи 48 ГрК РФ проектировать линейные объекты можно только на основании ППТ и ПМТ;

– в соответствии с частью 3 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков для размещения линейных объектов возможно только в соответствии с утвержденным ПМТ;

– в соответствии с частью 1 статьи 56.3 ЗК РФ изъятие земельных участков под линейные объекты допускается только если эти объекты предусмотрены утвержденными ДПП и утвержденными ППТ.

Более того, переход от подготовки ГПЗУ в отношении земельных участков для размещения линейных объектов к ДПП, был одним из мероприятий, утвержденных распоряжением Председателя Правительства Российской Федерации В.В. Путина от 15 июня 2010 г. № 982-р «Об утверждении плана мероприятий по совершенствованию контрольно-надзорных и разрешительных функций и оптимизации предоставления государственных услуг в области градостроительной деятельности».

Директор Департамента
градостроительного зонирования
и планировки территорий



О.А. Гармаш