



**КОМИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(Комарх Костромской области)**
Сенная ул., 17, г. Кострома, 156013
тел/факс (4942) 47-11-37
E-mail: arhcom@kostroma.gov.ru

Генеральному директору
ООО «ИнвестКапитал»
Виноградову Д. А.
dvin89036348456@gmail.com

№ ИсхД-02-08/164 от 13.06.2024

на № ____ от « ____ » 2024 г.

О рассмотрении обращения

Уважаемый Дмитрий Александрович!

Ваше письменное обращение, поступившее в адрес комитета архитектуры и градостроительства Костромской области, по вопросам градостроительной деятельности при реализации комплексного развития территорий, в том числе при реализации перспективного инвестиционного проекта комплексного развития «Городец» на территории Боровиковского сельского поселения Красносельского муниципального района Костромской области, зарегистрировано 14.05.2024 за № ВхД-01-27/175 и рассмотрено.

Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (далее – комплексное развитие территории по инициативе правообладателей) является одним из видов комплексного развития, общее определение, виды и порядок подготовки и реализации которого устанавливаются в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК).

Комплексное развитие территории, исходя из общего определения статьи 1 ГрК, относится к градостроительной деятельности, полномочиями которой в соответствии со статьями 6, 7 и 8 ГрК наделены органы публичной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципалитетов. Согласно части 1 статьи 66 ГрК комплексное развитие территорий в том числе может осуществляться определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации юридическим лицом, или лицами, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории (далее – Договор).

Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на принципах, определенных статьей 2 ГрК, в числе которых установлен принцип обеспечения комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории.

Частью 5.1 статьи 30 ГрК определено, что территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития, в обязательном

порядке устанавливаются на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки по границам одной или нескольких территориальных зон. Территориальные зоны в свою очередь устанавливаются с учетом функциональных зон, определенных генеральным планом муниципального образования или схемой территориального планирования муниципального района (пункт 2 части 1 статьи 34 ГрК).

Таким образом, установление границ комплексного развития начинается с генерального плана или схемы территориального планирования в части определения функциональных зон для той или иной территории. Развитие таких территорий конкретизируется в правилах землепользования и застройки путем отображения границ комплексного развития и установления градостроительных регламентов, в том числе расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения (пункт 9 статьи 1 ГрК). Документацией по планировке территории комплексное развитие детализируется наиболее точно вплоть до выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (часть 1 статьи 41, часть 1 статьи 41.1 ГрК).

Уполномоченным органом публичной власти границы комплексного развития территории устанавливаются путем внесения изменений в указанные выше градостроительные документы или путем принятия конкретного решения о комплексном развитии территории с последующим внесением изменений в градостроительные документы. Во втором случае законодательством установлены особенности приведения документов территориального планирования и градостроительного зонирования в соответствии с принятым решением, а также особенности разработки и утверждения документации по планировке территории в целях реализации такого решения (часть 26 статьи 5.1, часть 2.1 статьи 24, часть 3.1 статьи 28, часть 5.2 статьи 30, часть 14 статьи 31, пункт 7 части 3 и пункт 3.4 статьи 33, часть 1.1 и 10.2 статьи 45 ГрК). В иных случаях данные особенности не применяются.

Реализация комплексного развития территории, в том числе по инициативе правообладателей, осуществляется на основании Договора. При этом такая территория на момент заключения Договора должна быть включена в границы комплексного развития в соответствии с градостроительными документами и иметь установленные градостроительные регламенты (исходя из общего определения статей 67, 68 и частей 1, 3 и 4 статьи 70 ГрК).

На основании выше изложенного, в соответствии с приложенными к Вашему обращению материалами (Положение о территориальные планирования экспериментального инвестиционного проекта «Городец» от 20.06.2007; Схема комплексного освоения; Схема территориального планирования. Границы зон планируемого размещения объектов жилищного строительства) по существу поставленных вопросов в пунктах 1-6 обращения сообщаем следующее.

1. Границы комплексного развития территории в обязательном порядке устанавливаются в документах градостроительного зонирования – правилах землепользования и застройки (далее – ПЗЗ), с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в схеме территориального планирования муниципального района (далее – СТП) и генеральном плане муниципального образования (далее – ГП).

В связи с этим, территории и границы проекта экспериментального жилищного строительства «Городец», подготовленного в 2007 году применительно к территории Боровиковского сельского поселения Красносельского муниципального района, согласованного высшим исполнительным органом Костромской области, органами местного самоуправления муниципального района и сельского поселения, а также отобранного в рамках конкурса экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства, должны отображаться на ГП и ПЗЗ Боровиковского сельского поселения как предназначенные для градостроительного освоения и комплексного развития.

Данный вывод, кроме прочего, основан на требованиях к участию в мероприятии 2007 года, установленных пунктом «г» части 2 Положения об отборе экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2007 № 265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства».

Полученные для участия в конкурсном отборе согласования к проекту «Городец» являются основанием для внесения соответствующих сведений в градостроительные документы Боровиковского сельского поселения, поскольку подтверждают готовность органов публичной власти Костромской области, Красносельского муниципального района и Боровиковского сельского поселения принять обязательства по реализации конкурсного проекта, в том числе в части заключения необходимых договоров и соглашений. Данный факт отражен в СТП Красносельского муниципального района Костромской области от 27.12.2010 (в виде отображения в положении о территориальном планировании и на графических материалах сведений о строительстве экспериментального жилого комплекса «Городец»), однако не учтен при разработке и утверждении ГП и ПЗЗ Боровиковского сельского поселения.

Отсутствие границ комплексного развития в градостроительных документах Боровиковского сельского поселения Красносельского муниципального района в настоящее время является препятствием для заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей в целях реализации инвестиционного проекта «Городец». Исходя из определения части 1 статьи 70 ГрК, земельные участки правообладателей, инициатива которых направлена на комплексное развитие принадлежащих им участков, должны располагаться в границах комплексного развития территории.

Представленные в 2007 году согласования органов публичной власти Костромской области, Красносельского муниципального района

и Боровиковского сельского поселения на текущий момент не признаны в установленном порядке или по решению суда как недействительные, в связи с этим, принятые ранее обязательства органов местной власти допустимо считать не выполненными.

Более того, в силу вступивших в 2017 году положений части 7 статьи 9 Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ, органами местного самоуправления Красносельского муниципального района в соответствии с ранее утвержденным Положением о территориальном планировании экспериментального инвестиционного проекта «Городец» от 20.06.2007 не приведено в соответствии с требованиями градостроительного законодательства ПЗЗ в части установления территорий, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, срок приведения которого установлен до 01.07.2017.

Принимая во внимание ранее полученные комитетом материалы при рассмотрении обращений ООО «ИнвестКапитал» по вопросам проекта комплексного развития «Городец», считаем необходимым отметить, что намерения органа местного самоуправления Красносельского муниципального района в реализации комплексного и устойчивого развития территории проекта «Городец», в том числе в принятии обязательств по созданию необходимых условий и утверждении ПЗЗ в целях возможности обеспечения комплексного развития, подтверждены Соглашением о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков № 1-КРТ от 02.08.2021, заключенным между Красносельским муниципальным районом и ООО «ИнвестКапитал». В соответствии с действующими на сегодняшний день градостроительными документами (ГП и ПЗЗ) Боровиковского сельского поселения обязательства муниципального района по указанному Соглашению не выполнены.

Принимая во внимание вышеизложенное, Вы вправе обратиться в суд с иском о признании незаконными действия (бездействие) администрации Красносельского муниципального района в отношении реализации комплексного развития проекта «Городец», в том числе о неисполнении обязательств по ранее полученным согласованиям от 2007 года и неисполнении обязательств по Соглашению о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков № 1-КРТ от 02.08.2021.

Вы также имеете право повторно обратиться в уполномоченный орган Красносельского муниципального района или уполномоченный орган Костромской области с инициативным предложением о реализации перспективного инвестиционного проекта «Городец» и принятии решения о комплексном развитии территории с последующим заключением Договора. О принятых решениях уполномоченные органы сообщат в установленные сроки.

2. Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства – это определенное в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», устанавливаемое для каждой территориальной зоны и допустимое в соответствии с ПЗЗ хозяйственное использование земельного участка и расположенных на нем объектов.

Территориальные зоны, как изложено ранее, устанавливаются с учетом функциональных зон, определенных в ГП и СТП.

Таким образом, для изменения вида разрешенного использования земельного участка в первую очередь необходимо наличие соответствующих для такого изменения функциональной и территориальной зон, а также градостроительных регламентов, допускающих установление требуемого вида разрешенного использования.

В случае если указанные зоны и регламенты не допускают изменение вида использования территории, в том числе если земельные участки, для которых нужны такие изменения, не входят в границы населенных пунктов, то заинтересованные лица вправе направить в органы местного самоуправления предложения о принятии решений о подготовке проектов внесения изменений в ГП и ПЗЗ в части включения земельных участков в границы населенных пунктов, определения для них соответствующих зон и установления градостроительных регламентов. Порядок и сроки внесения изменений в градостроительные документы установлены статьями 24 и 33 ГрК.

Если органами публичной власти в ГП и ПЗЗ определены территории для комплексного развития и (или) в соответствии с главой 10 ГрК принято решение о комплексном развитии территории, в границах которых расположены необходимые для изменения вида разрешенного использования земельные участки, направление предложений не требуется. Внесение изменений в ГП и ПЗЗ уполномоченный орган местного самоуправления должен осуществить самостоятельно при наличии заключенного Договора и утвержденной документации по планировке территории, предусматривающей комплексное развитие, в течение 90 дней со дня утверждения последнего. В данном случае положениями ГрК допускается одновременная разработка проектов внесения изменений в ГП и ПЗЗ и проекта документации по планировке территории, а также одновременное проведение по таким проектам общественных обсуждений или публичных слушаний. Утверждение документации по планировке территории допускается до утверждения изменений в ГП и ПЗЗ (часть 10.2 статьи 45 ГрК), что в данном случае указывает на отсутствие необходимости изменения вида разрешенного использования земельных участков до момента разработки документации по планировке территории в целях комплексного развития. В иных случаях положения части 10.2 статьи 45 ГрК не применяются.

Вид разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства считается измененным (выбранным правообладателем такого участка или объекта) после внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) органом регистрации прав в соответствии с полученным от уполномоченного органа местного самоуправления принятого решения о внесении изменений в ПЗЗ или в случае, указанном в части 4.1 статьи 37 ГрК, решение об утверждении документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии.

Одновременное применение правообладателями рассмотренных выше вариантов изменения вида разрешенного использования земельных участков законодательством не воспрещается.

Ввиду неисполненных обязательств органов местного самоуправления Красносельского муниципального района и Боровиковского сельского поселения в части внесения сведений и отображения границ комплексного развития проекта «Городец» в градостроительных документах Боровиковского сельского поселения и, соответственно, нарушения федерального законодательства в части обязательного отображения таких границ в ПЗЗ, изменение вида разрешенного использования территорий сельскохозяйственного назначения через процедуру заключения договора о комплексном развитии территории проекта «Городец» по инициативе правообладателей не представляется возможным.

По вопросу формирования границ нового населенного пункта при реализации Договора по инициативе правообладателей сообщаем, если образование населенного пункта предусмотрено градостроительными документами муниципального образования или решением органа публичной власти о комплексном развитии территории, то такое образование возможно.

В соответствии со статьей 18, 19 и 23 ГрК документы территориального планирования муниципальных образований могут являться основанием для установления или изменения границ муниципальных образований в установленном порядке. Установление или изменение границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования осуществляется в границах сельского поселения, муниципального и городского округа путем внесения соответствующих сведений об образуемых населенных пунктах в градостроительные документы.

Образование, преобразование и упразднение населенных пунктов на территории Костромской области осуществляется в порядке, установленном Законом Костромской области от 09.02.2007 № 112-4-ЗКО «Об административно-территориальном устройстве Костромской области», на основании постановления областной Думы. Населенный пункт считается образованным с момента внесения сведений о нем в ЕГРН.

3. В соответствии со статьей 5.1 ГрК общественные обсуждения или публичные слушания по проектам ГП, ПЗЗ, документаций по планировке территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проводятся в целях соблюдения прав и законных интересов населения, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Принятие окончательных решений по утверждению указанных проектов, в том числе принятие в соответствии с Законом Костромской области от 26.04.2021 № 84-7-ЗКО (далее – Закон № 84-7-ЗКО) решения о заключение Договора по инициативе правообладателей, осуществляется с учетом заключений о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний. Указанное заключение по своему определению носит рекомендательный характер для органов местного самоуправления при принятии решений, однако является обязательным, за исключением случаев, установленных пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ и постановлением Администрации Костромской области от 04.04.2022 № 147-а,

когда общественные обсуждения или публичные слушания по проектам градостроительных документов допустимо не проводить в 2022, 2023 и 2024 годах.

В соответствии с Законом № 84-7-ЗКО комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании Договора после процедур утверждения документации по планировке территории, проводимых в рамках заключения такого Договора в порядке, установленном частями 8-10 статьи 9 Закона № 84-7-ЗКО.

Проект документации по планировке территории в обязательном порядке подготавливается в соответствии с документами территориального планирования, градостроительного зонирования, нормативными правовыми актами об установлении зон с особыми условиями использования территории, программами комплексного инфраструктурного развития, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил. В ином случае такая документация отправляется на доработку (часть 9 статьи 9 Закона № 84-7-ЗКО).

Применительно к проекту «Городец» порядок, указанный в частях 8-10 статьи 9 Закона № 84-7-ЗКО, и особенности части 10.2 статьи 45 ГрК не могут быть применимы ввиду отсутствия в ГП и ПЗЗ Боровиковского сельского поселения границ комплексного развития или соответствующего решения о комплексном развитии в районе расположения земельных участков, в отношении которых предлагается заключение Договора.

В связи с этим, представленный для заключения Договора проект документации по планировке территории (проект планировки и межевания территории) не выносился на общественные обсуждения, проводимые органом местного самоуправления Боровиковского сельского поселения. Заключение о результатах общественных обсуждений от 17.07.2023 относятся исключительно к представленному на рассмотрение проекту ГП сельского поселения и не может учитываться в рамках принятия решения о заключении договора о комплексном развитии проекта «Городец».

4. В соответствии со статьей 9 Закона № 84-7-ЗКО комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, определенных в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования или ранее принятыми решениями о комплексном развитии территории, на основании Договоров, заключаемых между органами местного самоуправления и правообладателями, без проведения торгов.

Частью 8 статьи 9 Закона № 84-7-ЗКО установлено, что в целях заключения Договора правообладатель (или заключившие соответствующее соглашение правообладатели) направляют в уполномоченный орган местного самоуправления подготовленные в соответствии с градостроительным законодательством проект документации по планировке территории (проект планировки и межевания территории), проект договора и соглашение (в установленных законодательством случаях).

Исходя из общего определения комплексного развития территории, установленного статьей 1 ГрК, общего порядка принятия и реализации решения о комплексном развитии территории согласно статье 66 ГрК, реализация комплексного развития территории осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Подготовка такой документации не требуется в случае наличия уже утвержденной документации по планировке применительно к территории в границах комплексного развития согласно части 10 статьи 66 ГрК.

Таким образом, заключение договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей без предоставления документов, необходимых в соответствии с частью 8 статьи 9 Закона № 84-7-ЗКО, не представляется возможным.

5. В силу вступивших в законную силу положений Федерального закона от 02.07.2021 № 299-ФЗ статьей 77 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в составе земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, допускается выделение земель, занятых жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Основные виды деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства определяются его членами – объединением на основании соответствующего соглашения между гражданами, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность, основанную на их личном участии и без образования юридического лица (деятельность по производству и переработке, транспортировке, хранению и реализации сельскохозяйственной продукции собственного производства).

В связи с выше изложенным, ООО «ИнвестКапитал» не ограничен правом на возведение объектов индивидуального жилищного строительства на принадлежащих ему земельных участках сельскохозяйственного назначения, при условии использования таких земельных участков и объектов капитального строительства в целях создания и осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства членами такого хозяйства в соответствии с требованиями Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее – Закон № 74-ФЗ).

Согласно положениям Закона № 74-ФЗ на земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством, для осуществления своей деятельности допускается размещение одного жилого дома не более 3-х этажей, общей площадью не более 500 кв. м. и площадью застройки не более 0,25 %. При этом предельные размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства в силу части 6.1 статьи 12 Закона № 74-ФЗ и в соответствии с Законом Костромской области от 22.04.2015 № 661-5-ЗКО составляют от 0,3 га до 700 га либо

не устанавливаются вовсе в случаях, установленных частью 7 статьи 12 Закона № 74-ФЗ.

6. Перечень схем, проектов и разделов, приведенный в пункте 6 Вашего обращения, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» входит в состав разделов проектной документации, подготавливаемой на основании результатов инженерных изысканий и в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (проектами планировки и межевания территории) необходимой и обязательной в целях обеспечения устойчивого развития (часть 1 статьи 45 ГрК).

Согласно положениям главы 10 ГрК данные материалы не учитываются и не рассматриваются как необходимые и самостоятельные в рамках принятия решений о заключении Договора.

Таким образом, разработка указанного перечня документов не является подтверждением инвестиционных вложений правообладателей земельных участков для реализации комплексного развития территории. Указанные материалы согласно пункту 16 статьи 1, пункту 3 части 2 статьи 5.2, части 1 и пунктам 3-4.3 части 7 статьи 51, части 1.2 статьи 52, части 1 и пункту 9 части 3 статьи 55 ГрК разрабатываются при подготовке проектной документации застройщиком или техническим заказчиком в целях реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, получения разрешения на строительство, самого строительства и получения разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

Председатель комитета,
главный архитектор
Костромской области



А. В. Четверухина