

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Градоустройство: инструкция к применению

**ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА**



Э.К. Трутнев,

научный руководитель направления
«Рынок недвижимости»
Фонда «Институт экономики города»

Т.Д. Полиди,

исполнительный директор
Фонда «Институт экономики города»

Е.В. Игуменов,

юрисконсульт
Фонда «Институт экономики города»

Целью данной публикации является предоставление ответов на часто возникающие вопросы о градостроительной деятельности у граждан, органов местного самоуправления, органов государственной власти, девелоперов, проектировщиков и других участников процессов городского развития. Публикация подготовлена экспертами Фонда «Институт экономики города» в рамках его деятельности, финансируемой за счет средств Целевого капитала Фонда «Институт экономики города».

Фонд «Институт экономики города», 2015

Тираж 500 экз.

ISBN 978-5-8130-0182-6



Образование земельных участков многоквартирных домов (межевание)



Вопрос

Правильно ли образовывать земельный участок многоквартирного дома по контуру дома?



Ответ Нет. Потеря контроля жильцов над придомовой территорией – риски точечной застройки двора, отсутствие публичного пространства у дома, отсутствие парковочных мест.

Закон

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (ч.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ).



На заметку

Земельные участки многоквартирных домов входят в состав общего имущества и НЕ ОБЛАГАЮТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ НАЛОГОМ (п.6 ч.2 ст.389 Налогового кодекса РФ).

Земельный участок, на котором расположен дом, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме



Отсутствие земельного участка – угроза точечной застройки

Возведение многоквартирных домов в территориальных зонах индивидуальной застройки



Вопрос

Возможно ли возведение многоквартирных домов в территориальных зонах индивидуальной застройки?



Ответ Нет. Застройка в городе ведется в соответствии с требованиями местного закона - правил землепользования и застройки (ПЗЗ), в котором не может быть установлено сочетание «индивидуальной застройки» и многоэтажной застройки многоквартирными домами в одной территориальной зоне.

Закон

Многоквартирный дом более трех этажей в территориальной зоне индивидуальной застройки является самовольной постройкой и подлежит сносу (ч.1 ст.222 Гражданского кодекса РФ), если в суде не будет обоснована необходимость его сохранения.

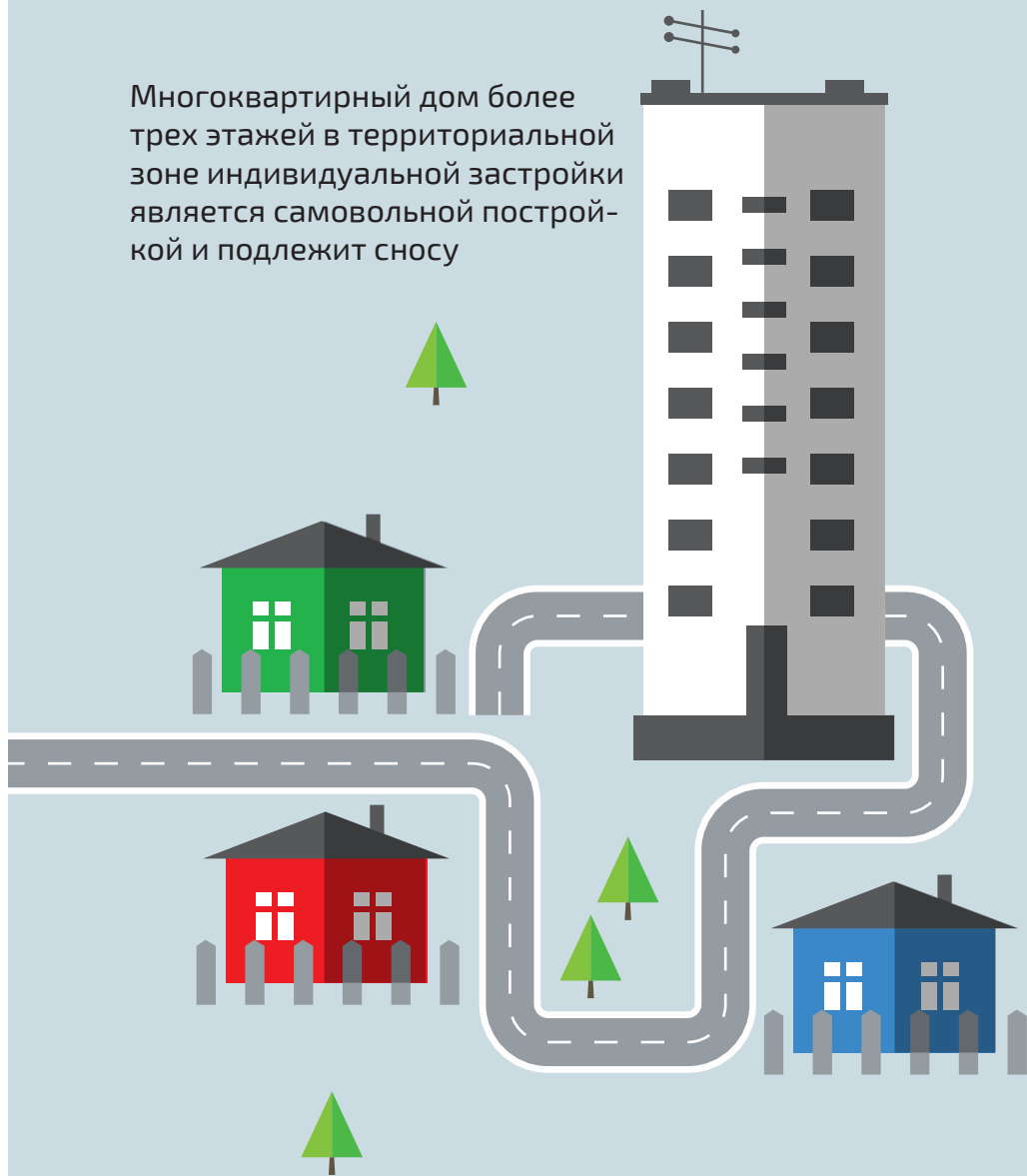


На заметку

Узнайте, какие объекты разрешено строить в вашей территориальной зоне, в карте градостроительного зонирования вашего города (ПЗЗ). Местная администрация обязана обеспечить свободный доступ к такой карте.

Любой гражданин, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки.

Многоквартирный дом более трех этажей в территориальной зоне индивидуальной застройки является самовольной постройкой и подлежит сносу



Застройка парков, набережных и иных озелененных публичных пространств



Вопрос

Можно ли защитить озелененные публичные пространства от застройки?



Ответ Да. Озелененные публичные пространства – это территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и не могут быть предоставлены для застройки (п.12 ст.85 Земельного кодекса РФ).

Закон

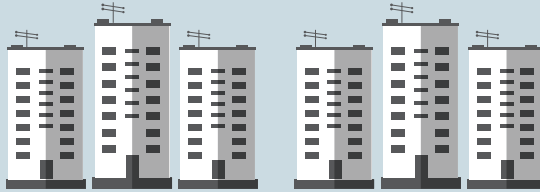
Необходимые действия городской власти в целях защиты озелененных публичных пространств:

- 1) образование земельных участков в составе территорий общего пользования;
- 2) проведение государственного кадастрового учета образованных земельных участков как земельных участков в составе территорий общего пользования.

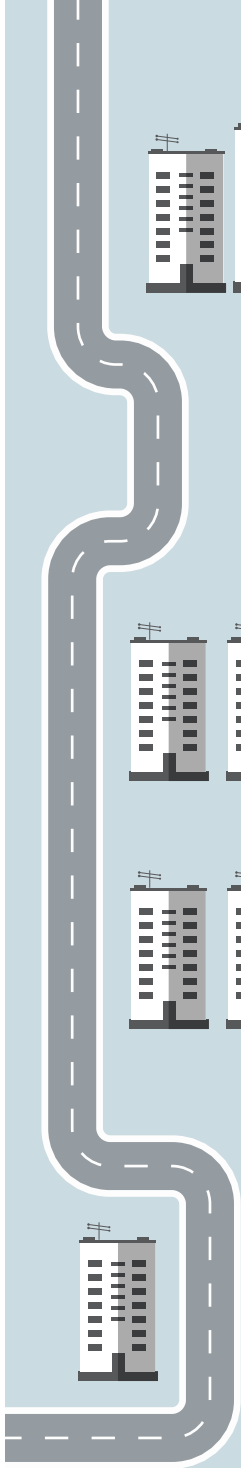
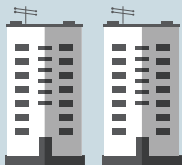
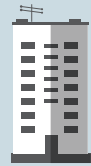
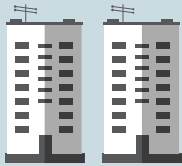


На заметку

Узнайте, является ли парк около вашего дома территорией общего пользования на бесплатном электронном ресурсе «Публичная кадастровая карта» (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>) или на карте градостроительного зонирования (ПЗЗ) вашего города, которая должна находиться в публичном доступе.



Озеленённые публичные пространства
не подлежат предоставлению для застройки



Город для человека



Вопрос

Как сделать городскую среду комфортной для человека?



Ответ Удобство городской среды - это предмет градостроительного регулирования. Требования такого регулирования должны выполняться как при застройке частных земельных участков, так и при проектировании и благоустройстве публичных пространств.

Закон

1) Закон запрещает осуществлять строительство на территориях общего пользования (пп.18 п.8 ст.3911 Земельного кодекса РФ).

2) Закон дает полномочия органам местного самоуправления утверждать и применять правила благоустройства публичных пространств (ст.14,16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»).

3) Закон устанавливает требования безопасности к проектированию городских пространств (например, в части приемлемых уклонов пандусов, ширины тротуаров).



На заметку

Тротуар – это территория общего пользования, возведение на тротуаре крыльца здания незаконно (самовольная постройка подлежит сносу).



Возведение на тротуаре
крыльца здания незаконно –
самовольная постройка
подлежит сносу

Апартаменты – жилье или бутафория?



Вопрос

Что выигрывают и проигрывают покупатели апартаментов?



Ответ Апартаменты – это нежилые помещения, в которых законом запрещено проживать и нельзя зарегистрироваться. Цена апартаментов ниже, чем на квартиры, но это только на первый взгляд: затраты на налоги и коммунальные услуги выше. Здания с апартаментами, к сожалению, строят там, где нельзя строить жилые здания (например, в производственных и санитарно-защитных зонах, вблизи железных дорог и транспортных развязок). Для семей, проживающих в апартаментах, не предусмотрено строительство детских садов, школ, поликлиник.

Закон

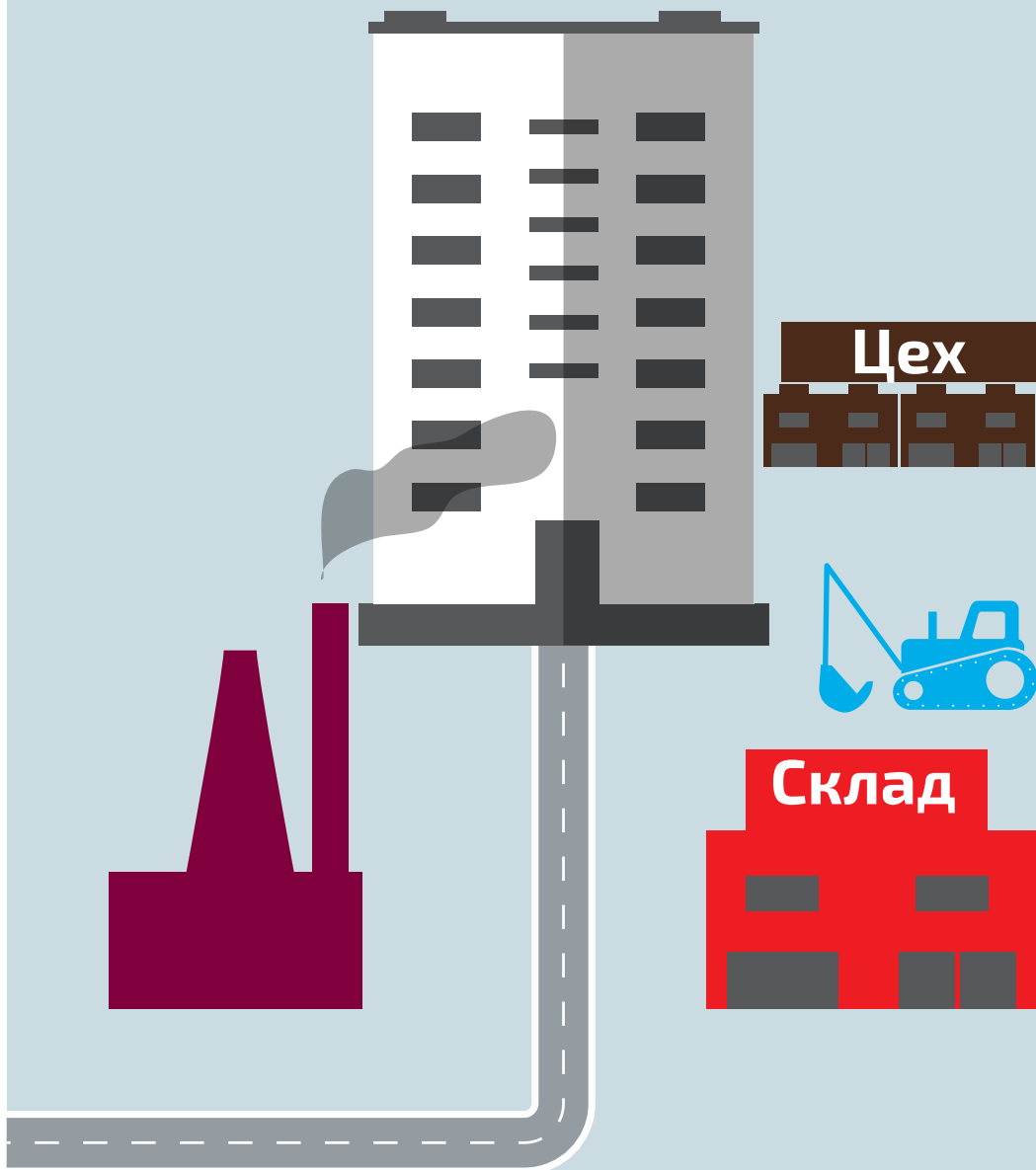
Проживание граждан в нежилых помещениях запрещено. Жилищный кодекс РФ защищает жилищные права только граждан, проживающих в жилых помещениях (ч.2 ст. 23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).



На заметку

Согласно ч. 2 ст. 19 Конституции РФ, любой гражданин независимо от его места проживания имеет равные права по отношению к другим гражданам, включая право на образование и здравоохранение. Несмотря на то, что строительство детских садов, школ, поликлиник не запланировано городом для собственников апартаментов, такие граждане имеют право на получение услуг образования и здравоохранения наравне с собственниками жилых помещений.

Это нежилые помещения, в которых законом запрещено проживать и нельзя зарегистрироваться



Автомобильные пробки



Вопрос

Почему возникают автомобильные пробки и как от них избавиться?



Ответ Пробки - это результат пространственного дисбаланса между местами проживания и работы (как правило, население сконцентрировано на периферии города, а рабочие места – в центре). Решение проблемы состоит в исправлении такого дисбаланса с одновременным уплотнением улично-дорожной сети.

Закон

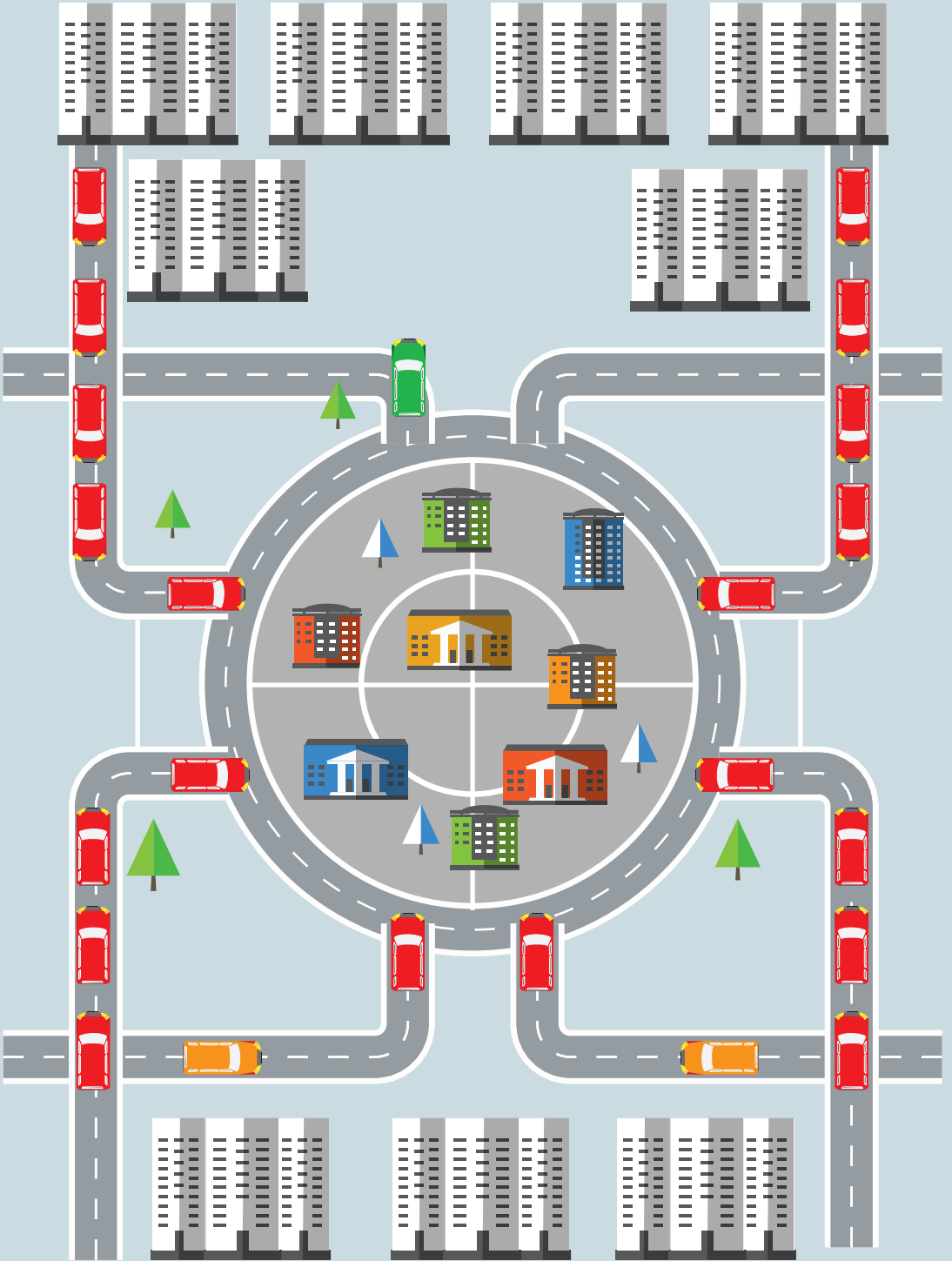
Город может использовать целый ряд инструментов градостроительной политики:

- 1) изменение разрешенного использования территории с целью изменения функционала территории;
- 2) развитие застроенных жилых территорий для повышения плотности застройки в центре и срединной зоне;
- 3) редевелопмент (снос старых объектов и строительство новых) не используемых по назначению промышленных зон под новые рабочие места, жилье, транспортные коммуникации и т.д.
(Градостроительный кодекс РФ)



На заметку

Для стимулирования необходимых градостроительных процессов можно применить экономические рычаги – дифференцированное по территориальным зонам и видам объектов недвижимости налогообложение недвижимости.



Объекты культурного наследия



Вопрос

Можно ли сохранить объекты культурного наследия города при его активном градостроительном развитии?



Ответ Да. Объекты культурного наследия – особые здания и сооружения в городе, находящиеся под охраной государства. Необходимо выявить такие объекты и установить границы зон их охраны, в которых действуют ограничения на землепользование и застройку, а также на ведение хозяйственной деятельности.

Закон

Выявление объектов культурного наследия - это полномочия региональных органов государственной власти и органов местного самоуправления. Информация о таких объектах нужна не только для их сохранения (в отсутствии охраны они будут снесены в целях нового строительства), но и для ограничения окружающей их застройки, которая может оказать негативное влияние на значения объекта культурного наследия для городской среды (ст. 51,34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»).



На заметку

Узнайте, включен ли объект культурного наследия в реестр памятников истории и культуры на бесплатном электронном ресурсе «Открытые данные Министерства культуры РФ» (http://mkrf.ru/opendata/7705851331-immovable_monuments).

Объекты культурного наследия
и границы их охранной зоны –
законное основание для ограниче-
ния строительства



Подземные коммуникации как ограничение городского развития



Вопрос

Почему существующие подземные инженерные коммуникации могут стать помехой при новом строительстве?



Ответ Для российских городов проблема обусловлена историей их развития: отказ от квартальной застройки в пользу микрорайонной, при которой не каждый земельный участок имеет выход на улицу с городскими коммуникациями. В большинстве городов до сих пор не созданы полные и достоверные реестры информации о расположении существующих подземных коммуникаций.

Закон

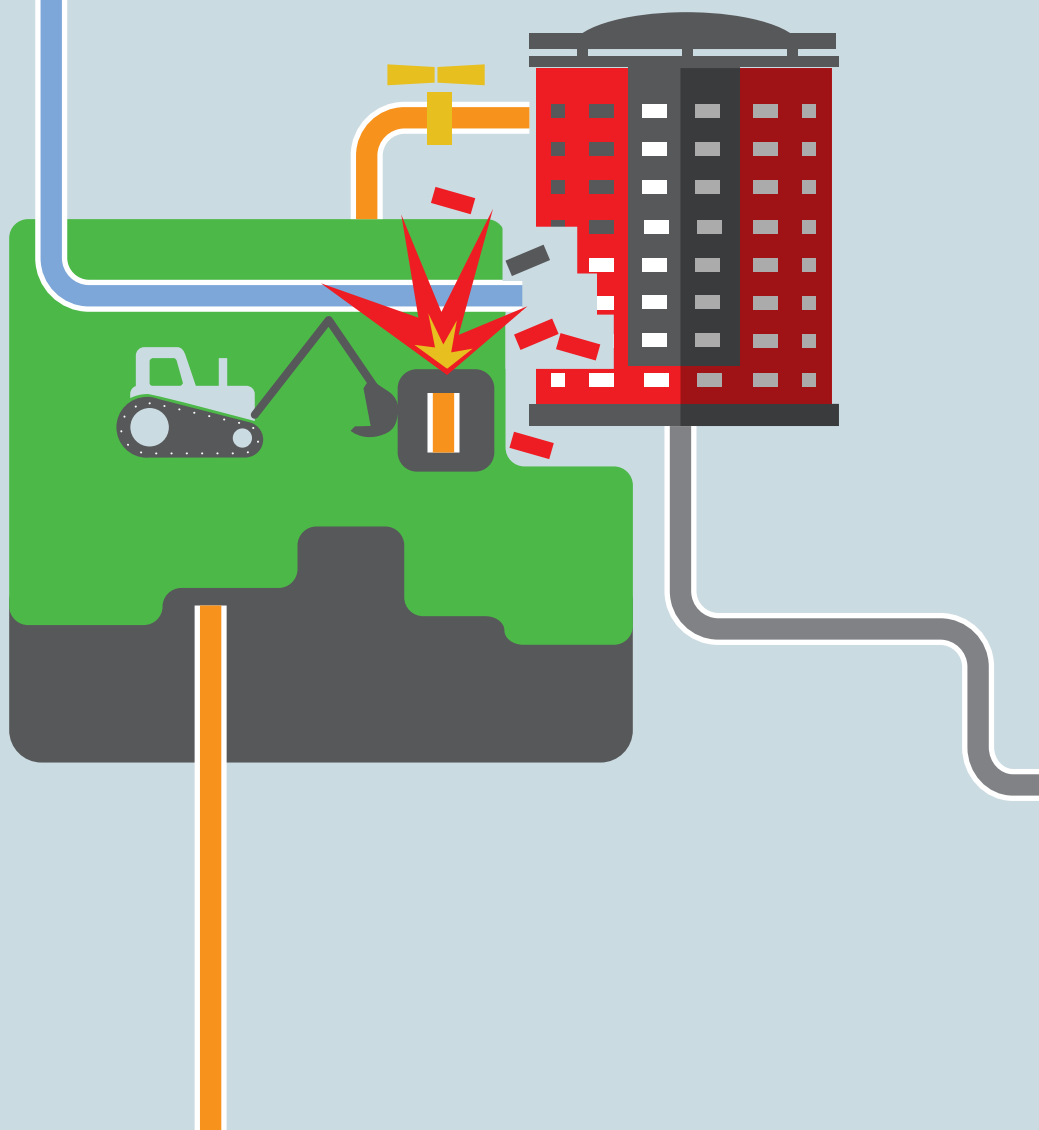
Перед новым строительством орган местного самоуправления обязан выдать застройщику градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) с указанием ограничений для застройки – этажности, отступов от границ участка, а также информацию о расположении подземных коммуникаций (ст. 1, 44 Градостроительного кодекса РФ).



На заметку

Информация о расположении подземных коммуникаций должна содержаться в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города, выписки из которой имеют право бесплатно получить физические и юридические лица.

Точная информация о местоположении подземных сетей гарантирует безопасность строительства



Изъятие земельных участков под транспортно-пересадочные узлы (ТПУ)



Вопрос

Допускается ли изъятие частной недвижимости для государственных или муниципальных нужд в целях строительства ТПУ?



Ответ Да. ТПУ причислены к «объектам транспорта», для размещения которых может быть произведено изъятие (путем выкупа) любой недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

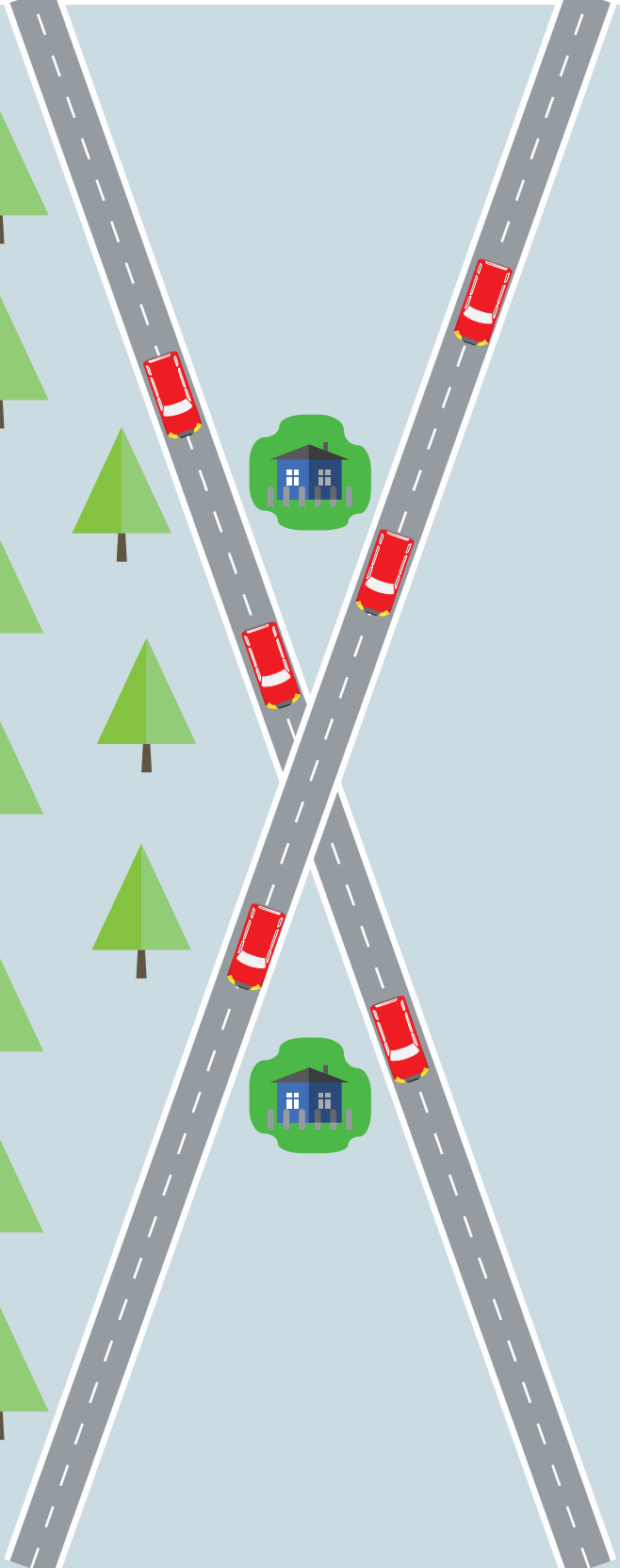
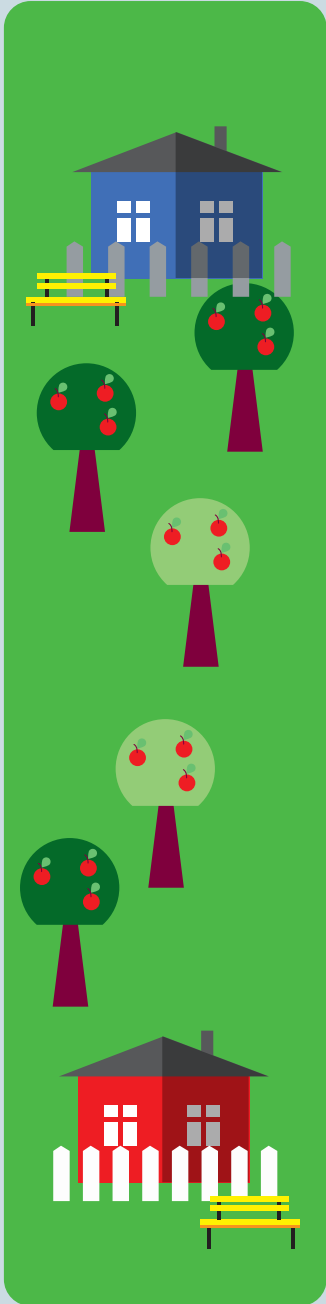
Закон

Для городской власти не установлена обязанность публично предъявлять информацию о планируемом строительстве ТПУ в генеральном плане города. Все собственники несут риск изъятия объектов недвижимости, если в городе будет принято решение о строительстве ТПУ (ст. 49 Земельного кодекса РФ). Такое решение должно быть обеспечено проектом планировки территории, который подлежит рассмотрению на публичных слушаниях (ч.5 ст. 46 Градостроительного кодекса РФ).



На заметку

Ст.35 Конституции РФ обеспечена гарантия прав собственности. В случае изъятия собственнику недвижимости гарантируется справедливое возмещение, включая все возникшие в связи с изъятием убытки. В случае несогласия на предлагаемое возмещение собственник вправе обратиться в суд.



Фонд «Институт экономики города» - некоммерческая организация, которая предлагает новые решения в сфере социально-экономического развития городов и градостроительного развития территорий, участвует в законотворческом процессе, проводит независимую оценку и выступает организатором публичного диалога по острым вопросам. Институт экономики города (ИЭГ) был основан в 1995 году в Москве. Эксперты ИЭГ приняли участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативных правовых актов. Практическая деятельность Института экономики города направлена на повышение эффективности муниципального управления и рост благосостояния населения.

125009, г. Москва, ул. Тверская, д.20, стр.1

тел.: (495)787 45 20, 363 50 47
mailbox@urbaneconomics.ru
www.urbaneconomics.ru



Для заметок



ФОНД
«ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»
2015