

Что такое градостроительный план земельного участка?

Наличие градостроительного плана земельного участка (далее - ГПЗУ) является обязательным условием для проведения строительства и реконструкции объекта капитального строительства, на основе которого осуществляется подготовка проектной документации, также он необходим для получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ч. 11 ст. 48 ГрК РФ).

ГПЗУ является информационным документом, который выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка (ч. 1 ст. 57.3 ГрК РФ).

Форма градостроительного плана земельного участка и Порядок ее заполнения с 01.07.2017 утверждены Приказом Минстроя России от 25.04.2017 N 741/пр, согласно которому форма ГПЗУ должна заполняться в трех экземплярах. После регистрации первый и второй экземпляры на бумажном и (или) электронном носителе, заверенные усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица, передаются заявителю, а третий экземпляр оставляется на хранении в органе, выдавшем градостроительный план земельного участка. Копия ГПЗУ после его регистрации передается в орган, уполномоченный на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования.

Информация, которая должна содержаться в ГПЗУ, установлена в ч. 3 ст. 57.3 ГрК РФ, в частности:

- о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии) или в случае, предусмотренном ч. 1.1 ст. 57.3 ГрК РФ, о границах образуемого земельного участка, указанных в утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;
- о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);
- о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;
- об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с ГрК РФ, иным федеральным законом;
- о предельных параметрах разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства.

ГПЗУ выдается бесплатно. Для его получения правообладатель земельного участка или иное лицо в случае, предусмотренном ч. 1.1 ст. 57.3 ГрК РФ, обращаются с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения соответствующего земельного участка, который в течение 14 рабочих дней (20 рабочих дней, если заявление подано до 28.12.2019) после получения заявления осуществляет подготовку, регистрацию и выдачу заявителю ГПЗУ. Заявление о выдаче ГПЗУ также может быть направлено в орган местного самоуправления в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, или подано заявителем через многофункциональный центр. Градостроительный план земельного участка выдается в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, если это указано в заявлении о выдаче градостроительного плана земельного участка. Подача заявления о выдаче ГПЗУ и выдача ГПЗУ также возможны через

портал государственных (муниципальных) услуг либо с использованием государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ч. 5, 6, 6.1 ст. 57.3 ГрК РФ).

Основанием для отказа в выдаче ГПЗУ может быть то обстоятельство, что заявитель не является правообладателем земельного участка, а также отсутствие утвержденной документации по планировке территории, если в соответствии с ГрК РФ размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии такой документации. В отношении земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, выдача градостроительного плана земельного участка допускается только при наличии документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации РФ, субъектом РФ или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с ГрК РФ или субъектом РФ) (ч. 4 ст. 57.3 ГрК РФ, Письмо Минстроя России от 11.08.2017 N 28588-ХМ/08).

Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, за исключением информации, предусмотренной п. 15 ч. 3 ст. 57.3 ГрК РФ, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи (ч. 10 ст. 57.3 ГрК РФ).

Стоит отметить, что на 1 год продлевается установленный ГрК РФ срок использования указанной в градостроительном плане земельного участка информации для целей подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства и внесения в него изменений в случае, если указанный срок истекает в период с 13.04.2022 до 01.01.2023 (п. 3 Особенности, утв. Постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 N 575).