

Как получить градостроительный план земельного участка?

Для застройки земельного участка необходимо получить градостроительный план земельного участка (далее - ГПЗУ). В нем содержится информация о земельном участке, в частности о его границах, границах зон действия публичных сервитутов, видах разрешенного использования, предельных параметрах застройки участка (ст. 57.3 ГрК РФ).

Цель получения градостроительного плана

На практике ГПЗУ необходим для получения разрешения на строительство (в этом случае по общему правилу срок действия ГПЗУ составляет три года), подготовку проектной документации, а также получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (п. 1 ч. 6 ст. 48, п. 2 ч. 7 ст. 51, п. 2 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ).

Обратите внимание! Срок использования указанной в ГПЗУ информации для выдачи разрешения на строительство (внесения в него изменений) или подготовки проектной документации, истекающий с 13.04.2022 до 01.01.2023, продлевается на год. Для выдачи в этот период разрешения на ввод в эксплуатацию ГПЗУ не требуется (п. 3, пп. "ж" п. 4 Постановления Правительства РФ от 02.04.2022 N 575).

Сведения, зафиксированные в ГПЗУ, позволяют идентифицировать земельный участок, а также определить его месторасположение по отношению к другим земельным участкам, объектам капитального строительства, объектам недвижимости, линейным объектам и другим объектам и зонам. При этом в ГПЗУ не определяются конкретные места размещения объектов капитального строительства, а отмечаются места возможного и допустимого размещения таких объектов (с учетом нормативных технических документов в сфере градостроительства, а также противопожарных требований, требований освещенности, охраны окружающей среды и т.д.). Фактически ГПЗУ является информационным документом, который содержит в себе все необходимые данные и сведения, необходимые для проектирования и строительства объекта капитального строительства (п. 3 Информации Минрегиона России по состоянию на 01.09.2014).

Порядок получения градостроительного плана

Применительно к существующим земельным участкам, когда не требуется изменять их ранее установленные границы, ГПЗУ выдается в виде отдельного документа.

Выдача ГПЗУ относится к компетенции органов местного самоуправления и осуществляется в соответствии с административными регламентами. По общему правилу заявление о выдаче ГПЗУ может быть подано в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка лично ответственному должностному лицу или через МФЦ, а также направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью (п. 20 ч. 1 ст. 14, п. 15 ч. 1 ст. 15, п. 26 ч. 1 ст. 16 Закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ; ч. 5 ст. 57.3 ГрК РФ; ч. 1 ст. 12 Закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ; Письмо Минстра России от 16.03.2018 N 10851-АБ/08).

В г. Москве полномочия по подготовке и выдаче ГПЗУ осуществляются Комитетом по архитектуре и градостроительству (далее - Москомархитектура), в том числе с привлечением госучреждений г. Москвы (п. 2.3.1 Административного регламента, утв. Постановлением Правительства Москвы от 28.06.2017 N 396-ПП).

Выдача ГПЗУ, необходимого для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства на двух и более земельных участках, имеет некоторые особенности и в настоящем материале не рассматривается (п. п. 5, 7 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.04.2022 N 603).

Для получения ГПЗУ в г. Москве в общем случае рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Обратитесь в Москомархитектуру

Подготовка и выдача ГПЗУ осуществляется в электронной форме через Единый портал госуслуг, региональные порталы госуслуг (Портал госуслуг г. Москвы) или с использованием государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, а также посредством МФЦ (ч. 5, 6, 6.1 ст. 57.3 ГрК РФ; п. 1.3 Административного регламента; п. 40 Перечня, утв. Постановлением Правительства Москвы от 21.07.2021 N 1105-ПП).

Для этого необходимо заполнить интерактивную форму заявления на сайте Портала. В заявлении необходимо указать сведения обо всех расположенных на земельном участке зданиях, строениях и сооружениях, относящихся к объектам капитального и некапитального строительства (при наличии). Поле "Кадастровый номер" заявления заполняется в строгом соответствии с номером, присвоенным органами кадастрового учета (п. 2.5.1.1.1 Административного регламента).

Также необходимо представить правоустанавливающие документы на земельный участок и (или) здания, строения, сооружения, помещения, расположенные на соответствующем земельном участке (при отсутствии в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости, а также в случаях, если в соответствии с законодательством РФ права на объекты недвижимости не подлежат регистрации в ЕГРН) (п. 2.5.1.1.3 Административного регламента).

Заявление о предоставлении государственной услуги с приложенными электронными образами документов подписывается заявителем с использованием электронной подписи (п. 2.5.4 Административного регламента).

Кроме того, существует перечень документов, получаемых уполномоченным органом в порядке межведомственного взаимодействия, но которые могут быть представлены заявителем по собственной инициативе (п. п. 2.5.1.2, 2.5.1.3, 2.5.2 Административного регламента).

Шаг 2. Получите ГПЗУ или решение об отказе в его выдаче

Результатом вашего обращения будет являться (п. 2.12.1 Административного регламента):

- ГПЗУ;
- уведомление о готовности ГПЗУ;
- решение об отказе в выдаче ГПЗУ с указанием причин отказа.

Подготовка и выдача ГПЗУ осуществляется в течение 14 рабочих дней после получения органом местного самоуправления соответствующего заявления (регистрации заявления и документов системе Москомархитектуры). Плата за выдачу ГПЗУ не взимается (ч. 6 ст. 57.3 ГрК РФ; п. п. 2.7.1, 2.7.2, 2.13 Административного регламента).

Получение ГПЗУ или решения об отказе в выдаче ГПЗУ возможно в подсистеме "личный кабинет" Портала. В случае указания в заявлении о необходимости их предоставления на бумажном носителе ГПЗУ или решение об отказе направляются заявителю в подсистему "личный кабинет" Портала и выдаются заявителю на бумажном носителе при личном обращении в службу "одного окна" Москомархитектуры (п. 2.12.2 Административного регламента).

Также законодательством предусмотрено размещение сведений о ходе предоставления услуги и результатах ее предоставления в личном кабинете получателя услуги на Едином портале госуслуг вне зависимости от способа обращения (ч. 3.1 ст. 21 Закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ; п. п. 1, 2, 5, 7, 8 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.03.2022 N 277; п. 6 разд. II Приложения к Постановлению Правительства РФ N 277).

Отказ в выдаче ГПЗУ возможен, например, в случае наличия в документах противоречивых либо недостоверных сведений (п. 2.10.1.3 Административного регламента). Отказ в выдаче ГПЗУ можно обжаловать в досудебном (внесудебном), а также в судебном порядке (п. п. 5.1, 5.20 Административного регламента).