

**Саморегулируемая организация  
Союз «Строители Урала»**  
рег. номер СРО-С-171-13012010

614068, г. Пермь, ул. Петропавловская 123  
Тел.: (342) 236-08-47, 236-14-85  
www.sro-ural.ru, e-mail: info@sro-ural.ru  
ОКПО 60710067, ОГРН 1095900001207  
ИНН/КПП 5904207512/590301001

23.08.2019 № 01-16/404

На \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О внесении изменений  
в Правила землепользования и застройки**

Главе города Перми  
Д.И. Самойлову

г. Пермь, ул. Ленина, д. 23  
pgd@gorodperm.ru



Уважаемый Дмитрий Иванович!

В связи с публикациями в региональных СМИ о подготовке поправок в Правила землепользования и застройки города Перми Саморегулируемая организация Союз «Строители Урала» сообщает следующее.

Цели разработки Правил землепользования и застройки закреплены в статье 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и заключаются в создании условий для планировки и устойчивого развития территорий муниципальных образований, обеспечении прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создании условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки включают в себя, в том числе градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, в которых указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

На основании статьи 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка.



Основания и порядок выдачи разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства установлены статьей 40 ГрК РФ.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства принимается главой местной администрации для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Отказ в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства должен быть мотивирован и может быть оспорен в судебном порядке.

Федеральным законом от 02.08.2019 № 283-ФЗ (*вступившим в силу 02.08.2019 г.*) статья 40 ГрК РФ была дополнена частью 1.1., согласно которой правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, если такое отклонение необходимо в целях **однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства**, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, **не более чем на десять процентов**.

Для такого случая частью 3.3 статьи 33 ГрК РФ в редакции Федерального закона от 02.08.2019 № 283-ФЗ предусмотрен «упрощенный» порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки - без проведения общественных обсуждений.

Учитывая изложенное, дополнение Правил землепользования и застройки условиями их изменения «в части превышения параметров разрешенного строительства», предусматривающими «заключение застройщиком соглашения о сотрудничестве с муниципальным образованием город Пермь об обеспечении планируемого к строительству объекта местами в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных учреждениях», а также «обеспечение застройщиком финансирования мероприятий по предоставлению общедоступного и бесплатного образования в муниципальных образовательных организациях» противоречит действующему законодательству, необоснованно возлагает на застройщиков многоквартирных домов дополнительные обязательства, нарушает их права и законные интересы, создает предпосылки для увеличения стоимости строительства и, соответственно, стоимости участия в строительстве жилья для граждан. Данные изменения могут негативно сказаться на реализации целевых показателей объема жилищного строительства, определенных Указом Президента РФ от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Процедура выдачи разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства должна осуществляться строго в соответствии с требованиями статьи 40 ГрК РФ, исключая субъективные и неправовые подходы.

Кроме того, в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» организация предоставления услуг дошкольного, общего, среднего профессионального образования и дополнительного образования детей является полномочием региональных органов исполнительной власти в сфере образования и органов местного самоуправления.

В рамках реализации государственной программы Российской Федерации «Развитие образования» постановлением Правительства РФ от 26.12.2017 № 1642 (ред. от 11.06.2019) утверждены Правила формирования, предоставления и

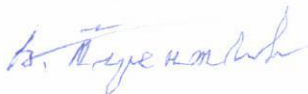


распределения субсидий субъектам Российской Федерации, в том числе на обеспечение создания новых мест в общеобразовательных организациях, предусмотренных региональной программой, софинансирование расходов субъекта Российской Федерации на строительство или приобретение объектов.

По мнению Союза, Администрация города Перми должна активнее применять меры, предусмотренные главой 5.1 ГрК РФ, направленные на комплексное и устойчивое развитие территории города Перми, использовать договорные формы, в которых законодательно закреплена возможность установления обязательств сторон по строительству и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур. В связи с чем, необходима системная работа по определению и отражению в Правилах землепользования и застройки территорий для комплексного освоения, формированию и предоставлению застройщикам земельных участков.

Прошу рассмотреть позицию Союза при подготовке изменений в Правила землепользования и застройки города Перми.

Президент



В.А. Терентьев