

Памятка по некапитальным объектам на арендованных земельных участках в Москве по 636-ПП

1. Виды объектов, разрешенных к размещению

Арендаторы земельных участков, предоставленных для целей эксплуатации объектов капитального строительства (юридические и физические лица) вправе размещать на земельном участке в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 13.11.2012 № 636-ПП:

- контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, диспетчерские пункты;
- заборы;
- шлагбаумы;
- хозяйственные площадки и объекты, предназначенные для обслуживания объектов капитального строительства;
- распределительные пункты, трансформаторные подстанции;
- малые архитектурные формы;
- фонтаны;
- пр. временные нестационарные объекты.

2. Необходимые документы для согласования

- **Заявление** по форме, утвержденной Департаментом городского имущества (ДГИ);
- **Документ**, подтверждающий **полномочия** представителя (в случае обращения от имени заявителя уполномоченного лица);
- **Проект размещения некапитального строения** в составе:
 - пояснительная записка;
 - ситуационный план в масштабе 1:2000;
 - фотофиксация территории земельного участка;
 - информация о заказчике и подрядчике производства работ по размещению объекта, проектные решения по параметрам и характеристикам некапитального объекта;
 - дендроплан, разработанный на инженерно-топографическом плане в масштабе 1:500, и перечень ведомостей существующих зеленых насаждений (при необходимости);
 - генеральный план, разработанный на инженерно-топографическом плане М 1:500;
 - архитектурные и конструктивные чертежи планов, фасадов, разрезов объекта и размещаемого на нем оборудования (при наличии), а также ограждающих конструкций в масштабе 1:200-1:20;
 - фотомонтаж (проектное решение) – для объемных объектов.
- **Письменные согласия** иных правообладателей земельного участка (в случае обращения арендатора земельного участка, переданного в аренду на условиях множественности лиц на стороне арендатора).

Комплект документов направляется в адрес Департамента городского имущества, после чего рассматривается Межведомственной комиссией по вопросу размещения некапитальных объектов, не являющихся объектами капитального строительства на территории города Москвы.



3. Органы исполнительной власти в процессе согласования размещения некапитального строения

Управление работой МК осуществляет ДГИ, а членами комиссии всегда являются представители следующих органов:

- Департамент градостроительной политики;
- Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости (ГИН);
- Префектура административного округа;
- Главное управление Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий.

В зависимости от вида объекта и его расположения представители следующих органов:

- Департамент инвестиционной и промышленной политики (для производственных объектов);
- Департамент спорта;
- Департамент торговли и услуг города.

В зависимости от территории, на которой размещают объекты, представители следующих органов:

- Департамент природопользования и охраны окружающей среды (для объектов на территориях природного комплекса);
- Департамент культурного наследия (для объектов на территории, связанной с объектами культурного наследия).

И имеющих по Положению, но не принимающих участие по факту, представителей следующих органов:

- Департамент культуры;
- Департамент жилищно-коммунального хозяйства;
- Департамент транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры;
- Департамент региональной безопасности и противодействия коррупции.

Согласно п.9 приказа ДГИ №189 от 12.09.2019 г. заседания МК проводятся по факту поступления не менее 5 проектов размещения объектов, в случае отсутствия необходимого количества заявлений – раз в два месяца, но отметим, что фактически заседания МК проводятся в среднем раз в месяц.

4. Возможные результаты рассмотрения МК проектных материалов

1. **Получение письма ДГИ с отказом** по следующим причинам, если ДГИ еще не направил и / или не получил ответ от специализированных участников МК:

- «формальный» отказ (отсутствие заявления на рассмотрение; направление пакета документов лицом, не являющимся арендатором земельного участка; отсутствие письменного согласия на размещение некапитальных объектов от всех арендаторов земельного участка; отсутствие действующего договора аренды; наличие задолженности по арендной плате и т.п.; наличие на земельном участке выявленных объектов самовольного строительства)
- несоответствие вида некапитального объекта и его технических параметров требованиям Постановления №636-ПП (например, размещение на



непроизводственном земельном участке некапитальных объектов с закрытым контуром и т.п.);

- технические замечания по качеству составления ПРНС (опечатки и т.д.).

2. Получение письма ДГИ с отказом со ссылкой на решение специального органа, участвующего в МВК (согласно п.9 приказа ДГИ №189 от 12.09.2019 г. срок отказа в рассмотрении обращения до 30 календарных дней):

- наличие на земельном участке объектов культурного наследия (в т.ч. объектов археологического наследия) при отсутствии согласованного с ДКН ПСОКН;
- нарушение требований пожарной безопасности при размещении некапитальной постройки или отсутствие каких-либо сведений;
- недостаточный объем изложенных сведений по усмотрению какого-либо специализированного органа;
- наличие иных некапитальных объектов, отсутствующих в ПРНС – по информации какого-либо специализированного органа.

В случае получения отказа требуется устранить причины, которые его обусловили (оформить земельно-правовые отношения, оплатить пени, скорректировать ПРНС, разработать ПСОКН и согласовать в ДКН и т.д.), и повторно подать обращение в ДГИ.

3. Получение от ДГИ уведомления о получении документов и направлении проекта на рассмотрение МВК, в случае отсутствия первичных причин для отказа, указанных выше, и отсутствия возражений против размещения некапитального объекта от других участников МВК и / или отсутствия оперативного получения возражений до истечения нормируемого срока рассмотрения. Здесь далее может наступить либо п.2, где будет получен отказ в связи с наличием возражения какого-либо специализированного органа, основание которого также нужно отработать с последующей повторной подачей, либо п.4 с положительным решением МВК.

4. Получение положительного решения в составе:

- выписки из протокола заседания МВК;
- проекта дополнительного соглашения к договору аренды с разрешением размещения объектов по подготовленному проекту.